

CRÉDIT FONCIER

EN

YOUGOSLAVIE

Thèse pour le Doctorat présentée et soutenue

le 6 Juin 1935, à 14 heures

PAR

RADOSLAV IGNATOVITCH

M. Roger PICARD *Président*

**MM. NOGARO
OUALID**

} *Suffragants*

EDITIONS PIERRE BOSSUET

8, RUE NOTRE-DAME-DES-CHAMPS — PARIS VI^e

1935

CRÉDIT FONCIER EN YUGOSLAVIE



Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41551410_0053

A CELLE QUE J'AIME

A MES PARENTS

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

CRÉDIT FONCIER

EN

YOUGOSLAVIE

Thèse pour le Doctorat présentée et soutenue
le 6 Juin 1935, à 14 heures

PAR

RADOSLAV IGNATOVITCH

M. Roger PICARD *Président*
MM. NOGARO } *Suffragants*
OUALID

EDITIONS PIERRE BOSSUET
8. RUE NOTRE-DAME-DES-CHAMPS — PARIS VI^e

1935



INTRODUCTION

Définition et importance du Crédit en général

La place occupée par le crédit dans l'économie mondiale nous démontre toute son importance. Les économistes sont aujourd'hui unanimes pour affirmer que le crédit n'est pas un agent de production comme la nature, le travail et le capital, mais qu'il en est un facteur important. Les physiocrates avaient raison de dire que, seule, la terre était une source de richesses et que tous les autres modes de production créés par l'activité humaine n'étaient que des facteurs secondaires dont le but est d'augmenter la productivité humaine. Par le processus de ce fait économique qu'on appelle le crédit, les capitaux groupés entre les mains d'individus inactifs passent aux mains d'individus actifs qui les emploient et les font produire. Cette transmission de capitaux de mains en mains a beaucoup contribué au développement et à la richesse de l'économie nationale.

Si nous comparons les différentes définitions du crédit, on constate qu'elles gravitent toutes autour de la définition donnée par M. Charles Gide, dans son Cours d'Economie Politique. Pour cet auteur « le crédit n'est qu'un

élargissement de l'échange — un échange dans le temps au lieu d'être dans l'espace. « De cette définition, il tire deux caractères essentiels : 1° la consommation de la chose prêtée et 2° l'attente de la chose nouvelle destinée à la remplacer » (1).

M. Dop dit que le crédit en général est l'échange d'une richesse présente contre une richesse future (2).

Les économistes qui traitent du crédit divisent cette matière en plusieurs catégories, d'abord d'après la personne à qui on fait le crédit, d'après le gage qui sert pour assurer le crédit et, ensuite, d'après la destination des capitaux empruntés, etc...

Il nous paraît inutile d'examiner les diversités du crédit, mais nous devons cependant noter que tous les prêts sont engendrés par la même conception, par la même idée : un acte de confiance du prêteur à l'égard de l'emprunteur. Un par lui-même, le crédit est multiple par ses manifestations.

L'objet du présent ouvrage étant le crédit foncier, nous ne devons examiner que l'une des diverses catégories du crédit : le crédit personnel et le crédit réel.

Le crédit personnel est celui qui est fait à une personne. La garantie de ce prêt n'est pas une chose matérielle, c'est un acte de foi basé sur l'honneur et sur la solvabilité de l'emprunteur.

Le crédit réel est celui qui est fait en considération d'une chose, c'est-à-dire que cette chose sert de garantie et, en cas de non-paiement, le prêteur peut se faire payer en la vendant. D'après le gage qui sert comme base d'un prêt, on divise le crédit réel en deux catégories : le crédit mobi-

(1) Gide, *Cours d'économie politique*, Tome I, pp. 459-460.

(2) Dop, *La Banque centrale de crédit agricole et le rôle du crédit foncier*, Thèse Paris, 1901, page 35.

lier, parce que le gage donné en garantie est un meuble et le crédit immobilier — foncier ou hypothécaire — parce que le gage qui est donné pour la sûreté de l'emprunt (prêt) est un immeuble. Le crédit foncier dont nous avons donné la définition n'est pas autre chose que le crédit immobilier, puisque c'est un immeuble qui est donné en garantie ; on le nomme aussi crédit hypothécaire, parce qu'on met hypothèque sur l'immeuble donné comme gage au créancier. Quoi qu'il en soit, il n'y a aucune différence entre ces trois expressions car, juridiquement, ces trois sortes de crédit supposent l'hypothèque et l'immeuble.

Pour ne pas prêter à confusion, nous considérons que l'expression « crédit foncier » est celle qui répond le mieux à la dénomination du crédit immobilier.

Crédit foncier

Le crédit foncier, dans son sens propre, est celui qui prend un immeuble pour gage. La formule classique du crédit foncier est le crédit hypothécaire. Il importe de savoir ce qui peut être l'objet d'hypothèque pour savoir quels biens doivent être pris en considération et quelles personnes sont capables d'utiliser cette sorte de crédit.

Notre législation prévoit deux sortes de biens : meubles et immeubles et considère que ces derniers peuvent être objet d'hypothèque, c'est-à-dire que ceux qui les possèdent peuvent s'en servir. Le Code Civil serbe considère comme immeubles les biens qui ne peuvent pas se déplacer ou être déplacés. Ainsi, le Code Civil cite parmi les biens ayant nature d'immeuble : les propriétés, les bâtiments qui ont une attache avec la terre (art. 189 du Code Civil (3)) ; les lacs, les fleuves, les arbres et les fruits lorsqu'ils sont devenus immeubles (par destination) (art. 187 du

(3) *Code Civil serbe*, 1844.

Code Civil serbe). Il en ajoute quelques-uns qui sont considérés comme des exceptions résultant d'une cause juridique : les usines avec machines ou outils. D'après la législation serbe, ces quatre catégories de biens seulement peuvent être hypothéqués et, seules, les personnes qui les possèdent, peuvent profiter du crédit foncier.

Pour une étude approfondie du crédit foncier, il importe d'en examiner les caractères essentiels.

A. — Le crédit foncier est un crédit ordinairement à long terme parce que sa durée est, au moins de 12 ans et, au plus, de 75 ans. Cette durée varie selon les divers pays et selon leur situation économique. En effet, si le pays est riche et mieux stabilisé, la durée est plus longue. Ces deux facteurs de stabilité et de développement économique sont les agents qui influent sur la longueur du prêt.

B. — Le crédit foncier est remboursable par annuités. L'annuité est une redevance comprenant une partie du capital et les intérêts dus chaque année par l'emprunteur au créancier ou à la société. Elle est payable en espèces et par semestre.

Le paiement de cette annuité pendant le nombre d'années fixé par le contrat éteint complètement la dette. C'est dans l'organisation de ce mode de libération qu'est le secret des avantages offerts par les institutions de crédit foncier. L'extinction de la dette par annuité répond complètement aux besoins de la propriété, car ce mode de paiement peut lui permettre d'emprunter sans imprudence pour s'améliorer. Afin que l'emprunteur puisse en profiter, il est essentiel que le montant de l'annuité ne soit pas trop élevé.

C. — L'objet du crédit foncier est un immeuble, maison ou terrains. C'est la propriété foncière qui est le problème

central du crédit hypothécaire. A l'aide de l'organisation du crédit foncier, les propriétés foncières deviennent mobiles au sens commercial et sans être vendues parce qu'un immeuble hypothéqué reste aux mains de son ancien propriétaire qui l'exploite de nouveau. Dans les pays plus avancés, les propriétaires émettent les lettres de gage sur leurs biens et les transforment au cas de besoin en argent. De cette manière, les biens immobiliers se mobilisent au moyen de papiers qui circulent comme les actions d'une banque et peuvent se transformer en argent par la revente. Par là même, ces immeubles deviennent l'objet de diverses transactions, mais ils ne changent pas de propriétaire ; ils restent entre ses mains mais circulent par des lettres de gage.

D'après ces caractères essentiels, on peut dire que le crédit foncier est très pratique pour les travaux qui exigent des capitaux à long terme, comme pour les travaux qui donnent des bénéfices progressifs, comme par exemple les travaux agricoles.

Les diverses catégories d'institutions de Crédit foncier

Toutes les institutions de crédit foncier peuvent se distinguer en deux catégories : les associations créées et organisées par l'initiative privée et les associations créées et organisées par Etat et d'autres communautés publiques.

Les associations de crédit foncier établies par l'initiative privée se divisent en deux groupes. Les unes sont créées et organisées par les propriétaires eux-mêmes qui s'associent pour emprunter sans aucun but de spéculation, mais seulement pour se procurer de l'argent à meilleur marché et

plus facilement remboursable. Elles sont créées exclusivement au profit de propriétaires qui se trouvent momentanément en face de difficultés économiques et qui se réunissent pour s'aider mutuellement. Ce sont des sociétés *d'emprunteurs*. Les autres sont aussi créées et organisées par l'initiative privée, mais dans l'intérêt de prêteurs-capitalistes autant que dans celui des emprunteurs. Elles sont chargées, d'un côté, de consentir aux propriétaires le crédit qui peut être offert à leur immeuble et, d'autre part, d'éviter aux capitalistes le soin d'examiner la solidité du gage, afin de ménager la poursuite en vue de son remboursement. Cette deuxième sorte d'associations s'appelle une *société de prêteurs*. Les établissements du second groupe du crédit foncier gardent de la première le caractère de banque ou de société par actions, tout en s'en différenciant par là même. Ils possèdent un capital de garantie fourni par les actionnaires ou fonctionnaires. A l'aide de ce capital, ils peuvent donner de l'argent à l'emprunteur. Mais ce qui les distingue essentiellement des premiers, c'est que, sur l'annuité qui leur est payée, ils exercent une retenue destinée à payer les intérêts dus au fonds de garantie et à distribuer des dividendes aux actionnaires.

La deuxième catégorie des institutions de crédit foncier comprend celles qui ont été créées, ou par l'Etat, ou par un autre corps public, ou encore du fait de leur intervention, en vue de subventionner ou d'accorder des privilèges spéciaux. A ce point de vue, cette catégorie d'institutions présente pour nous plus d'importance, car notre institution du crédit foncier est purement étatiste ; cette étatisation se remarque dans son organisation et dans ses privilèges. Aujourd'hui, les plus grandes institutions de crédit foncier sont basées sur ce type. Nous verrons ultérieurement, en parlant de l'« Ouprava Fondova », en quoi consiste l'intervention de l'Etat.

Origine et développement des institutions de Crédit foncier en Europe

Le crédit foncier ou hypothécaire existait longtemps avant la création des institutions de crédit foncier. Il se présentait comme une sorte de prêt s'appuyant sur la législation civile et soumis à ses règles. Il était naturel que sous cette forme et basé sur le Code Civil, le crédit foncier ne pouvait se développer et prendre de l'envergure. Les formalités exigées par le Code Civil étaient très compliquées, très onéreuses et très longues; aussi la plupart des personnes qui avaient besoin de crédit urgent étaient-elles plutôt disposées à faire appel aux autres sortes de crédits beaucoup plus rapides mais, par contre, d'un prix plus élevé.

Les institutions de crédit foncier ont été créées en des circonstances qui furent sensiblement les mêmes dans les divers pays. La nécessité de créer des institutions de crédit a été provoquée par deux causes : d'une part, la crise qui s'était déroulée dans certains pays avait mis les propriétaires dans une situation très difficile. Endettés, ils ne pouvaient pas répondre à leurs obligations, c'est-à-dire payer leurs dettes et, de ce fait, leurs biens se trouvaient exposés à l'expropriation. D'autre part, l'agriculture était dans un état assez primitif et avait besoin de crédits pour améliorer et accroître sa production, de même que pour pouvoir payer ses dettes ; par conséquent, elle avait besoin de beaucoup d'argent que les individus ne pouvaient pas eux-mêmes mettre à sa disposition.

Répondant à leurs demandes, les autorités cherchaient les moyens de parer à ce danger. Il était évident que l'effort individuel ne suffisait pas et qu'on devait chercher des secours dans l'effort collectif.

La première institution avait été créée en Allemagne.

L'Allemagne, après la guerre de Sept ans, de 1756 à 1763, était dans une situation économique très précaire et souffrait d'une profonde crise agraire. La noblesse qui possédait la plus grande partie des immeubles était très endettée et, pour qu'elle ne fût pas privée de ses biens, il était nécessaire de lui venir en aide. Pour parer aux difficultés du moment et pour sauver la noblesse, Frédéric crut la servir utilement en prolongeant de trois ans, par un édit d'indulgence, l'exigibilité des créances échues.

Mais cet expédient produisit des effets désastreux : les capitaux se détournèrent de la propriété foncière et les propriétaires, à bout de ressources, furent contraints de s'adresser aux usuriers. C'est alors qu'un négociant de Berlin, Raufman Buring, s'inspirant de l'idée de Law, proposa à Frédéric II de sauver les propriétaires fonciers en les associant et en substituant au crédit individuel de chaque emprunteur le crédit d'une puissante association. Frédéric accepta la proposition et fonda, en 1770, dans la Province de Silésie, la première association de crédit foncier. Il obligea tous les propriétaires nobles de la province à en faire partie et il la dota d'une subvention de 300.000 écus prussiens. Cette première institution, créée seulement au profit de grands propriétaires, était naturellement une société d'emprunteurs basée sur le principe d'aide mutuelle et sur la responsabilité collective de leurs membres. La création de cette sorte d'association avait pour résultat d'entraver l'usure et d'améliorer la situation des propriétaires en leur procurant l'argent à meilleur marché et, par là même, d'augmenter la production tout entière.

Le succès de l'association de Silésie entraîna la création d'associations similaires dans les diverses provinces de l'Empire allemand. Nous trouvons des institutions ana-

logues dans la Marche de Brandebourg en 1777, en Poméranie en 1787 et dans la Prusse orientale, en 1788. L'effet de cette institution fut d'augmenter partout la valeur de la propriété et de la faire passer entre les mains de ceux qui la cultivent. Cependant toutes ces associations fondées présentaient un grave inconvénient : l'obligation pour l'emprunteur de rembourser le montant du prêt en une seule fois, à la date fixée.

Les idées de Law, si bien réalisées par Buring en Silésie, s'étaient vulgarisées dans toute l'Allemagne et avaient dépassé ses frontières. Ainsi assistons-nous à la création d'institutions de crédit foncier dans les divers pays voisins de l'Allemagne. La Russie possède plusieurs établissements de crédit territorial, les uns fondés sur l'association d'emprunteurs comme en Allemagne, les autres dirigés par l'Etat. C'est dans le premier groupe que se range la Banque de Crédit (*système*). Cette association remonte à 1818. Elle a été autorisée par l'empereur Alexandre qui a fourni les premiers fonds nécessaires à son organisation. Le but de l'association est de procurer à tout possesseur de biens immeubles des capitaux à intérêt modéré. L'engagement des propriétaires associés est solidaire et absolu; il s'applique tant aux intérêts qu'au capital des lettres de gage, pour les trois quarts de la valeur des biens engagés. En Autriche, l'« Association de la Gallicia » a été fondée par les Etats provinciaux sous la protection du gouvernement autrichien et avec les garanties plutôt morales que réelles des Etats de Gallicia. Elle est régie par des statuts du mois de janvier 1871; c'est une association de propriétaires : elle est libre et créée pour un temps illimité. Dans la même période on a vu naître en Belgique plusieurs institutions de crédit foncier qui ne paraissent pas avoir réussi

Deux établissements fonctionnaient en 1893 : la Caisse des Propriétaires et la Caisse hypothécaire.

En France le Crédit foncier a été créé en 1852. Sa création a été le point de départ d'une nouvelle phase en faveur de ce mode de libération appliqué aux emprunts hypothécaires.

Substitué sous la forme d'une société de prêteurs, subventionné par l'Etat, placé d'abord sous sa surveillance et, plus tard, sous la direction de hauts fonctionnaires choisis par le souverain, ce grand établissement, après avoir surmonté les difficultés du début a obtenu, en peu d'années, un crédit de premier ordre.

La Société Générale du Crédit foncier d'Autriche, fondée sur le type du Crédit foncier de France, est une Société par actions; c'est une société de prêteurs à capital fixe, divisé par actions: Le siège de la société est à Vienne. La société est autorisée :

1° A faire aux propriétaires d'immeubles des prêts sur hypothèque à long ou à court terme et dont le remboursement pourra s'effectuer soit en un ou plusieurs termes, soit par annuités;

2° A acquérir des créances garanties par des hypothèques déjà existantes;

3° A faire des prêts aux provinces, districts, communes et à toutes autres personnes juridiques, et cela avec ou sans hypothèque;

4° A émettre, en raison des prêts consentis, et jusqu'à concurrence des sommes dues par les emprunteurs, des lettres de gage ou autres obligations remboursables à des époques fixées ou par voie de tirage au sort. La société n'accorde aucun prêt inférieur à 500 florins; ces prêts sont effectués en numéraire ou en lettres de gage.

La direction des affaires sociales est confiée à un gouverneur auquel sont adjoints un ou plusieurs directeurs. Le gouverneur et les directeurs sont proposés par le Conseil d'Administration. La nomination du gouverneur est faite par le Chef d'Etat; celle des directeurs par le Ministre sous la surveillance duquel la société est placée par la loi.

Dans la première catégorie de ces institutions de crédit foncier, ce qui domine c'est le principe du crédit mutuel établi sur la base de la solidarité entre propriétaires possédant des immeubles situés dans des circonscriptions restreintes. C'est sous la forme d'associations entre emprunteurs que le crédit foncier est né en Silésie en 1770 et s'est répandu dans toute l'Allemagne.

Ces anciennes institutions ne remettaient pas d'argent aux emprunteurs mais leur accordaient des lettres de gage, c'est-à-dire des titres représentant le crédit de leurs immeubles et portant intérêt; grâce à leurs petites coupures et à leur dimension restreinte comme aussi à la confiance qu'ils inspiraient, ils étaient employés pour les petits échanges et le paiement des objets de nécessité usuelle. A côté de ces sociétés entre emprunteurs, il s'en était formé d'autres; les unes dues également à l'industrie privée mais formées par des capitalistes en vue de bénéfices à réaliser, sous la forme de société de prêteurs; les autres, fondées par l'Etat et fonctionnant sous sa direction.

L'importance économique et sociale du Crédit foncier

Parler de l'importance économique et sociale du Crédit foncier, c'est voir quel est son rôle dans l'économie et expliquer aussi son influence sur la société. Le crédit bien organisé suppose une économie bien développée, c'est-à-dire une économie qui a passé de l'état naturel, régime

du troc, à un état supérieur et parfait où l'argent est devenu le principal moyen d'échange. Dans un tel système économique on remarque la grande importance du crédit en général et du crédit foncier en particulier. Nous avons dit que le crédit est basé sur la confiance. Jusqu'à la création du système bancaire moderne, ce geste de confiance supposait, en règle générale, des rapports personnels entre le créancier et le débiteur. Le prêteur connaissait son emprunteur; c'est même parce qu'il le connaissait qu'il se décidait à lui faire confiance, à lui consentir le crédit. Ainsi, grâce au banquier, le mécanisme du crédit qui, à l'origine, ne mettait en présence que des individus ne met plus guère en présence aujourd'hui que des foules; d'un côté la foule anonyme des déposants et, de l'autre, la foule également anonyme des emprunteurs. L'organisation moderne du crédit repose sur l'intervention et le jeu des masses. Le rôle des banquiers qui font du crédit est un rôle de distributeur. Ce rôle est essentiel et capital. Canaliser le crédit vers les emplois productifs et vers la création de richesses nouvelles, l'utiliser de manière à amener un développement rationnel et harmonieux du marché national et des échanges extérieurs, telle est sa tâche. Comment peut-il la remplir? Le moyen le plus simple, le plus efficace, le plus rapide, semble-t-il, consisterait pour les banques à mettre le crédit dont elles sont les dispensatrices à la disposition de tous ceux qui, offrant des garanties suffisantes, réelles ou personnelles, se proposent, soit d'élargir leurs moyens de production, soit de créer des affaires nouvelles et de mettre en valeur des richesses encore inexploitées. Nous voyons que, par les moyens des institutions de crédit, l'argent disponible se trouvant entre les mains d'inhabiles ou de paresseux va, par l'intermédiaire des banques, à ceux qui travaillent et sont capables de l'employer utilement, en augmentant ainsi leur activité

et leur productivité. L'importance du crédit est donc très grande. Elle consiste dans l'augmentation de la productivité humaine par la création de nouvelles richesses. Il nous reste maintenant à savoir quelle importance a le crédit foncier.

À l'époque du mercantilisme, toutes les activités ont été dirigées vers l'industrie et le commerce. Il était donc naturel que le crédit alors en faveur fut le crédit industriel et commercial, c'est-à-dire le crédit à court terme. Le crédit foncier était tout à fait méconnu. Mais avec l'abandon de la théorie mercantiliste et la victoire des physiocrates, on commença à donner à la terre une grande importance. Le principe fondamental de la nouvelle école était que l'agriculture est la seule branche productive et que la terre seulement crée de nouvelles richesses et un produit net. Il était, en conséquence, tout à fait compréhensible que les capitaux, dès ce moment, se dirigent vers cette branche, soit sous la forme du prêt personnel, soit du prêt réel. Grâce seulement à l'enseignement de cette école, alors très estimée, la terre a obtenu une grande valeur et a pu devenir une base fort solide pour le crédit.

Considérée sous cet aspect, la terre pouvait servir comme instrument du crédit. Seulement, pour qu'elle puisse remplir son rôle économique, il fallait absolument qu'elle fût disponible et mobile afin de faciliter les transactions du crédit. « Rendre les biens indisponibles, c'est enlever à la propriété sa fonction essentielle » dit M. Belitch (4).

On a déjà dit que le crédit foncier est un crédit à long terme, remboursable par annuités et que, d'après sa nature de durée et d'amortissement, il répond le mieux à une

(4) Belitch, *Des restrictions apportées aux Actes de Disposition*, Thèse Paris, 1929, page 89.

branche dont les revenus sont lents et dont l'amortissement exige un grand nombre d'années. Le crédit qui convenait le mieux à une forme de production comme l'agriculture, dont les revenus ne sont pas aussi rapides que les revenus donnés par l'industrie, ne pouvait être que le crédit foncier. De plus, les revenus agricoles n'étant pas prévisibles pour une époque fixée, par suite des conditions atmosphériques continuellement changeantes et dont ils dépendent, il est tout naturel que le crédit foncier soit la seule forme qui puisse convenir à ce genre de production. Aux intérêts dus chaque année, l'emprunteur ajouterait un léger supplément destiné à éteindre petit à petit sa dette. Par une annuité dépassant à peine l'intérêt courant, le débiteur, grâce au jeu de l'amortissement et à la puissance de l'intérêt composé, rembourserait chaque année une fraction de capital et se libérerait insensiblement dans une période de 20 à 70 ans. Bon marché, prêt amortissable avec remboursement, tels sont les avantages économiques qu'on attribue à l'organisation du crédit foncier.

Pour terminer, nous dirons que le crédit foncier, ainsi que le crédit à court terme, augmente la productivité économique d'une nation en créant de nouvelles richesses.

On dit souvent que la propriété foncière est la base de la stabilité de l'ordre social. Dans un pays où le régime de la petite propriété est dominant, où chaque individu possède un immeuble, où n'existent pas de grandes différences entre les classes, la lutte de classe et le désir d'un changement d'une forme d'Etat sont à peu près insignifiants.

Chaque propriétaire est indépendant et maître de lui-même. Possesseur d'une portion de terre qui lui vient d'un héritage ou de son propre travail, il fait ce qu'il veut. Le coin de terre où il est né et qui demeure toujours son

foyer, il doit le défendre de son mieux. Cet attachement à la propriété, le Serbe l'a enraciné dans son cœur. C'est ce qui explique sa bravoure lorsqu'il dut défendre sa terre en 1804 contre la tyrannie ottomane et durant la dernière guerre.

Puisque l'Etat est composé, dans sa majorité, de propriétés foncières et que l'intérêt de ces propriétés s'identifie à son intérêt propre, il est évident que le devoir de l'Etat est de protéger la propriété foncière et de faire tout son possible pour que le nombre des propriétaires ne diminue pas. Si l'Etat ne vient pas à leur secours en période de crise par le moyen du crédit foncier, les propriétaires seront obligés de se priver de leurs propriétés et de passer du village à la ville.

Quand, alors, l'ancien propriétaire passe à l'état de prolétaire, son ancienne propriété tombe aux mains d'autres individus plus favorisés que lui encore que moins nombreux, mouvement qui favorise la formation des grandes propriétés. Ce déséquilibre entre ces deux sortes de propriétaires crée une grande différence sociale, susceptible de compromettre parfois la paix intérieure de l'Etat. Si bien que, devant la menace du désordre intérieur, l'Etat est obligé de protéger ses intérêts pour ne pas dire l'intérêt de ses habitants, en soutenant la petite propriété par le crédit foncier. Par là même il augmente le standard de vie et le bien-être de sa population, et peut procurer une vie intellectuelle meilleure; par là encore il assurera durablement la paix sociale sur son territoire.

PREMIERE PARTIE

**LA DISTINCTION DU CREDIT FONCIER
EN CREDIT URBAIN ET EN CREDIT RURAL**

En matière de crédit foncier on fait souvent la distinction entre le crédit urbain et le crédit rural.

Ces deux modes de crédit ne sont pas autre chose que le crédit foncier même, et cette distinction est faite d'après la situation des immeubles qui servent comme garantie d'un prêt. Si l'immeuble garantissant un prêt est situé dans une ville, nous aurons le crédit urbain, parce que l'objet de l'hypothèque est une propriété urbaine; si l'immeuble qui sert comme gage d'un prêt se trouve en dehors d'une ville, dans les campagnes ou les villages, nous sommes en présence d'un crédit rural. Nous voyons que la nature juridique de ces deux modes de prêt est la même. La seule différence se trouve dans la situation des gages. Le prêt urbain ne peut être consenti que sur des maisons situées dans les villes, tandis que l'objet du crédit rural est basé ordinairement sur des propriétés rurales comme les champs, les vignobles et fruitiers.

De cette analyse, où l'on ne remarque aucune différence juridique entre le crédit urbain et le crédit rural, sauf en ce qui concerne la situation des biens, nous concevons facilement que les institutions de crédit foncier ne favorisent pas l'un au détriment de l'autre, ces deux sortes de crédit n'étant que les diverses manifestations du même crédit à long terme (crédit foncier).

Les institutions de crédit foncier ont été créées uniquement pour conserver la propriété privée, augmenter la productivité et améliorer son mode de culture. Leur but, à l'origine, n'était que d'aider les propriétaires des grandes

surfaces de terrain et de venir à leur secours le plus vite possible.

Ces institutions avaient été créées surtout pour favoriser la propriété rurale qui se trouvait en péril après la guerre de Sept Ans. Il était naturel que l'une de leur première préoccupation en pareil état de chose, fût de venir au secours des propriétaires et qu'elle ne permît pas que les possédants de terre fussent privés de leurs biens. Cette mesure de l'autorité prussienne était une mesure sociale et économique. Ses bienfaits se firent sentir sitôt après l'institution du crédit foncier. Mais, si l'on suit leur développement, on remarque que le plus grand nombre des clients de ces institutions de crédit foncier ne comprend plus seulement les paysans, propriétaires ruraux, mais aussi les habitants des villes possédant des propriétés urbaines. C'est dire que le crédit urbain prend de plus en plus la première place dans les opérations du crédit foncier, alors que le crédit rural, celui consenti à la propriété rurale, diminue relativement. Il est bien évident que ce développement d'un crédit au détriment de l'autre n'était pas prévu juridiquement dans les statuts qui régissent les institutions du crédit foncier. L'étude des statuts des institutions du crédit foncier nous montre, en effet, qu'ils ne font aucune différence entre ces deux modes de crédit et qu'ils ne prévoient aucune faveur pour l'un d'eux. Mais l'étude des statistiques nous montre que le montant du crédit urbain est dix fois supérieur au montant du crédit rural.

Les chiffres nous démontrent, en effet, que, dans tous les pays du monde, la somme du crédit urbain dépasse de beaucoup celle du crédit rural. Même dans les pays dits pays agraires, comme la Yougoslavie où la classe agraire s'élève à 90 o/o, le crédit urbain dépasse de beaucoup le crédit rural. Ainsi, il ressort des chiffres fournis par

notre crédit foncier « Uprava Fondova » que pour l'année 1909 le crédit urbain s'élevait à 38.149.214,05 dinars, et le crédit rural à 7.115.986,01 (1).

Comment expliquer ce fait et quels sont les facteurs qui ont obligé les institutions du crédit foncier à favoriser dans cette proportion le développement du crédit urbain ? Comment justifier leur activité en faveur de la propriété urbaine ?

Il est donné quatre explications pour justifier ce déséquilibre entre les deux crédits :

1° La valeur des propriétés urbaines grandit avec le nombre d'habitants. La plus-value dont ont joui généralement les terrains bâtis ou non bâtis des villes et, par conséquent, leurs propriétaires, a pour cause le développement même de la population de ces villes. La valeur des terrains croît en raison directe de l'augmentation des villes (2).

La plus-value des terrains urbains n'est pas due au fait que le propriétaire foncier a effectué un travail sur son sol et qu'il lui a incorporé un capital. Elle est due à un fait social indépendant de la volonté des propriétaires fonciers. Elle est, comme le disait un représentant de l'école anglaise, une plus-value imméritée. Ainsi les propriétaires urbains jouissent d'un privilège exceptionnel. La valeur de leurs biens augmente par suite de l'accroissement de la population, et ils deviennent le meilleur objet d'opérations de crédit foncier parce qu'ils donnent les meilleures garanties de prêt.

(1) D. Negedelkovitch, *Examen des attributions des Banques hypothécaires*, Belgrade, 1912, page 74.

(2) G. Martin, *Concours d'agrégation*, 1903, *Des plus-values foncières dans les villes*, p. 6.

Après avoir vu pourquoi la valeur de la propriété urbaine est plus grande que celle de la propriété rurale et la raison pour laquelle le propriétaire urbain jouit d'un privilège dû au fait social, il faut examiner un autre facteur qui facilite le crédit urbain.

2° Les propriétés urbaines ont, proportionnellement à la même surface, plus de valeur que les propriétés rurales. Pour que ces deux modes de prêts ou que ces deux catégories d'emprunteurs s'équilibrent, il est nécessaire que les propriétaires ruraux se fassent clients beaucoup plus nombreux des institutions du crédit foncier. Une carence d'agriculteurs, de propriétaires ruraux, ne peut se justifier autrement que par le manque d'instruction. Même dans les pays très civilisés de l'Europe Occidentale, le niveau intellectuel d'une grande masse de paysans est assez bas. Vivant d'une façon primitive et n'ayant reçu aucun enseignement économique, ils ne peuvent connaître l'importance du crédit. Le crédit leur semble synonyme de passivité de leur richesse, et avec une telle opinion il est naturel qu'ils s'abstiennent de solliciter du crédit des institutions de crédit foncier. Au contraire, les propriétaires urbains, vivant dans un milieu plus averti, ont la possibilité d'obtenir une meilleure instruction et de concevoir l'importance du crédit en général et du crédit foncier en particulier. Il est évident aussi que les propriétaires urbains plus actifs en matière économique s'adresseront pour la plupart aux institutions de crédit foncier et profiteront à la fois de tous les avantages qu'il leur offre.

3° Un autre facteur, source de bien des difficultés et qui empêche les paysans propriétaires de devenir les clients des institutions de crédit foncier, sont les formalités très compliquées entourant le droit hypothécaire et qui sont nécessaires pour prendre hypothèque sur un immeuble.

Nous avons dit que l'hypothèque est un élément essentiel du crédit foncier et que, sans elle, il perd sa nature.

La réalisation des conditions exigées par le droit hypothécaire est assez coûteuse et nécessite des frais élevés de la part des demandeurs. De plus, pour avoir le consentement de la banque, il faut un temps assez considérable. Les paysans qui demandent un prêt sont, en général, des gens pauvres qui ne peuvent supporter une lourde charge et sont pressés d'avoir de l'argent; ils n'ont pas la possibilité d'attendre que les formalités nécessaires à l'obtention de l'hypothèque soient accomplies. Ils se voient dans l'obligation de se priver des institutions de crédit foncier qui ne leur conviennent pas et de demander de l'argent là où les conditions ne sont pas aussi compliquées et coûteuses. C'est pourquoi les agriculteurs préfèrent s'adresser aux banquiers locaux capables de satisfaire rapidement leurs besoins. Pourquoi les paysans délaissent-ils le crédit foncier ? Pourquoi lui préfèrent-ils les banques ou d'autres institutions de crédit leur coûtant parfois plus cher ? Tout le secret réside dans la rapidité des crédits accordés et dans la simplification du consentement des banques locales.

Les inconvénients reprochés aux institutions de crédit foncier font que les paysans s'adressent aux banques ordinaires qui leur épargnent du temps pour la réalisation d'un prêt ainsi que des dépenses pour la constitution de l'hypothèque.

Naturellement, dans la plupart des cas, les prêts que les paysans contractent avec des banques locales, ne sont que des prêts personnels à court terme et réalisables immédiatement.

4° Le quatrième facteur facilitant le crédit urbain est la grande centralisation des institutions de crédit foncier.

Ces dernières sont mal réparties et, partant, les petits propriétaires préfèrent trouver de l'argent sur place. Une telle centralisation offre seulement des avantages pour les grandes propriétés qui ont besoin de sommes d'argent plus importantes. Il n'en va pas de même pour le petit paysan auquel il faut du crédit sur place. Au crédit fondé à l'avantage de la moyenne et de la petite propriété rurale, il faut, disait à la Conférence agraire de 1894 le Docteur Hecht, directeur de la Banque hypothécaire rhénane, à côté d'une administration centrale, une organisation très décentralisée; il est nécessaire d'avoir des représentants dans les plus petites localités; en un mot, le paysan veut qu'on lui accorde le crédit près de chez lui. L'agence locale est toujours préférée à une banque éloignée, dussent les conditions de cette dernière être plus avantageuses, parce que le crédit foncier se fait connaître encore davantage dans les campagnes en étendant son organisation départementale et par la multiplication de ses succursales. L'absence d'un système décentralisé dans les institutions de crédit foncier avait pour conséquence de favoriser les propriétaires urbains car, se trouvant près des banques, il leur était plus facile de se mettre en rapport avec les institutions de crédit foncier et d'échapper ainsi aux exigences des propriétaires ruraux.

Il n'est d'ailleurs pas d'idée plus fausse que celle qui représenterait les prêts urbains et les prêts ruraux comme des opérations contraires pouvant s'exclure et même se nuire. Le gouverneur du Crédit foncier de France le faisait déjà remarquer à l'assemblée de ses actionnaires. Les observations formulées à ce propos ont conservé toute leur force : « ce qui est vrai, disait-il, c'est que les opérations s'aident et collaborent réciproquement, qu'elles se prêtent un appui mutuel et indispensable et que leur féconde alliance est

la véritable base de notre institution. Chaque prêt réalisé est pour nous un point de départ et un moyen pour la réalisation de prêts nouveaux et si nous avons fait des prêts considérables à la propriété bâtie, nous puisons dans cette masse accumulée d'opérations, plus de puissance et plus de force pour fournir à la propriété rurale, petite ou grande, tous les capitaux qu'elle nous demandera. Il ne faut pas parler du crédit foncier comme d'un prêteur ordinaire qui ne disposerait que d'une quantité limitée de capitaux, de telle sorte qu'il devrait, à raison de la forte part faite à l'un de ses clients, restreindre ses prêts à l'égard d'un autre. Ce n'est ni avec son capital, ni avec ses réserves, que prête le « Crédit Foncier ». Il prête à l'aide d'émission d'obligations pour lesquelles s'ouvre devant lui, depuis longtemps, un marché presque infini et dont l'étendue sans cesse croissante permet d'accueillir également toutes les demandes » (3).

Supposons même que les ressources dont disposent les institutions de crédit foncier soient limitées, de telle sorte que les affaires des institutions dirigées vers les villes absorbent une grande partie de leurs capitaux, au détriment des propriétaires ruraux, on ne saurait dire malgré tout que le crédit urbain est nuisible au point de vue de l'économie nationale. Les institutions de crédit foncier répondant avec largesse aux besoins urgents de ceux qui les demandent accroissent la productivité économique du pays et la richesse nationale. Par elles de grandes villes ont été construites et sont devenues des centres industriels et intellectuels importants.

On ne peut nier la grande influence que les villes ont eue sur l'amélioration matérielle et intellectuelle du sort des paysans. Après avoir expliqué les causes de la participa-

(3) Georges Trocheris. *Crédit foncier et agriculture*, Thèse Paris, 1917, p. 46.

tion des propriétaires urbains dans l'activité des institutions de crédit foncier et avoir constaté son minimum d'intérêt pour les propriétaires ruraux, on peut se demander pour quelles raisons les capitaux craignent de s'investir dans les placements du crédit foncier présentant, de par nature, pourtant, plus de sécurité et se dirigent vers des affaires moins sûres ? Quel remède conviendrait-il d'apporter pour propager le crédit foncier et pour qu'il devienne un instrument primordial pour toutes les propriétés foncières tant urbaines que rurales

L'emprunt sur hypothèque, autrement dit le crédit foncier, devient de plus en plus difficile, malgré l'abondance des capitaux. Le placement en valeurs de bourse, valeurs industrielles et fonds d'Etat, autrement dit en valeurs mobilières, l'absorption continue par la caisse d'épargne, tout contribue à détourner du placement hypothécaire. Ce discrédit d'une valeur parfaitement solide s'explique pour plusieurs raisons. Les valeurs de bourse, actions, obligations, titres, rentes de l'Etat, assurent à leurs possesseurs d'immenses avantages : espoir de plus-value, réalisation facile et immédiate, facilité de transmission, possibilité de dissimulation à l'égard du fisc, réduction au minimum des charges fiscales, tout contribue à provoquer l'engouement des capitalistes pour des opérations offrant souvent bien moins de solidité et de garantie que le placement hypothécaire. Mais quels inconvénients présentent actuellement les prêts hypothécaires ? Difficulté dans la réalisation du gage, difficulté de transmission, charges onéreuses pour la constitution du prêt hypothécaire, incertitude du versement des intérêts, publicité des opérations écartent les capitaux des prêts hypothécaires. A ces inconvénients il faut encore en ajouter un autre qui se rattache à la nature même du gage immobilier rural. On achète souvent au-

delà de ses moyens; on se grève à l'excès pour conserver. Aussi le revenu devient-il insuffisant pour payer les intérêts et parfois aussi amortir le capital lui-même.

Pourquoi encore le crédit foncier ne peut-il se développer malgré les immenses avantages économiques qu'il présente ? Que convient-il d'entreprendre pour l'aider à pénétrer dans les milieux les plus éloignés ?

Les obstacles qui troublent le développement du crédit foncier sont nombreux :

L'instabilité des produits de la terre, conséquence inévitable des circonstances atmosphériques qui influent sur la propriété foncière rurale, vient nécessairement augmenter sa gêne et lui rendre d'autant plus difficile l'accomplissement régulier des engagements par elle acceptés. Comme conséquence à la dette hypothécaire, viendra souvent s'ajouter en peu de temps une dette chirographaire que tôt ou tard il faudra bien consolider par un emprunt sur hypothèque. Cette situation se prolongera jusqu'à ce que le prêteur, devant l'impuissance du cultivateur à lui servir régulièrement ses intérêts, se décide à faire exproprier et vendre le domaine hypothéqué. Il n'est donc pas surprenant que l'emprunt hypothécaire soit tombé dans le discrédit le plus profond.

Quels remèdes trouver ? C'est ici que différents auteurs s'accordent à reconnaître les vices de la législation foncière. Pour rendre utile et fécond l'emploi de l'hypothèque et, à la fois, faciliter et propager le crédit foncier, il faut essayer de se conformer aux principes de la science économique qui, au point de vue du crédit, met avant tout une condition primordiale : la certitude du remboursement à l'échéance fixée. L'acte de foi qui est dans l'essence même et à la base de tout acte de crédit, ne se réalise que par la croyance que la prestation promise sera fournie à l'épo-

que indiquée. L'essentiel est donc de fortifier cette croyance en assurant l'emprunteur lui-même contre les dangers qu'il pourrait courir de ne pas pouvoir rembourser au bout du terme fixé, et en garantissant le prêteur lui-même contre les risques de non-réalisation du gage. Le problème à réaliser est double. Il faut, d'une part, que le propriétaire trouve des capitaux à bon marché ; il faut, d'autre part, que le capitaliste ait toute sécurité et toute confiance dans les garanties qui sont attachées à l'hypothèque. Selon M. Dop, il s'agit ici de remédier à l'instabilité du gage foncier et à l'insécurité des transactions immobilières (4).

La propriété ne peut prospérer entre les mains de ses possesseurs qu'avec la coopération du crédit ; de même, le crédit ne peut pas se développer s'il n'a pas pour appui la garantie immuable du droit de propriété (5).

Pour arriver à ce but, il est indispensable d'instituer le cadastre là où il n'existe pas, de le réviser s'il est déjà ancien et de créer les livres fonciers.

La création ou la révision du cadastre, l'institution des livres fonciers, voilà des réformes qui se tiennent et sont à la base de toute modification du régime hypothécaire ; elles nous paraissent les plus indispensables pour toute organisation rationnelle du crédit foncier. Examinons rapidement l'utilité de ces réformes au point de vue du crédit. Depuis longtemps, on demande que le cadastre puisse servir à donner à la propriété foncière la solidité dont elle est dépourvue et qui lui est nécessaire pour inspirer confiance au capitaliste.

Le livre foncier donnera la définition juridique de la propriété, comme le plan cadastral en donnera la défini-

(4) Dop, *La Banque centrale agricole*, Paris, thèse, page 151.

(5) Dop, *Le Crédit agricole*, 1905, page 52.

tion graphique et assurera la sécurité des hypothèques ainsi que la régularité des transactions immobilières ; le cadastre et les livres fonciers sont les deux bases qui permettront d'asservir solidement au crédit la propriété immobilière et les droits réels qui peuvent la grever. Le livre foncier se rattache directement à l'institution du crédit parce que, seul, il permet de trouver un moyen de reconnaître, à un signe certain, le véritable propriétaire de l'immeuble offert aux capitalistes comme gage ou comme objet d'acquisition. Ce moyen consiste dans la publicité des actes et des circonstances par lesquels la propriété se constitue, se transmet et se modifie.

Actuellement, les systèmes en vigueur dans les différents pays pour donner la publicité à la propriété foncière peuvent se ramener à deux types généraux : la publicité personnelle des registres hypothécaires et la publicité réelle. Le système de publicité personnelle, en usage en France, en Belgique et en Italie groupe les actes translatifs et modificatifs de la propriété foncière, non pas autour de l'immeuble qu'ils affectent, mais sous le nom du propriétaire. Les registres de nos conservateurs d'hypothèque ne permettent de déterminer avec précision, ni l'identité physique des immeubles, ni leur condition juridique, ni même l'étendue des charges qui les grèvent.

Dans la législation attachée à ce système, il n'y a donc aucune sécurité pour celui qui, sur la foi de ces renseignements, achète un bien ou prête ses capitaux. En outre, la publicité n'est pas obligatoire mais facultative pour les acquéreurs qui sont libres d'y recourir ou de s'en abstenir.

Le système de la publicité réelle, en vigueur en Allemagne, en Autriche et en Hongrie, a pour but d'individualiser la propriété immobilière, de la déterminer d'abord physiquement, puis juridiquement. Le cadastre fixe d'abord

matériellement l'identité de l'immeuble et, cette identité établie, le livre foncier la détermine juridiquement. Le cadastre arrête irrévocablement la contenance, les limites et la situation du bien-fond ; le livre foncier consacre le droit du propriétaire inscrit, enregistre fidèlement toutes les modifications que le droit peut subir, et garantit d'une manière absolue la sécurité des tiers acquéreurs et des créanciers. Ainsi appuyé sur le cadastre, le crédit se résume en un registre public qui permet d'embrasser d'un seul coup d'œil la situation de l'immeuble et, en même temps, la solvabilité du débiteur. La publicité du livre foncier est totale. La garantie d'une foi publique absolue est accordée à ces énonciations. Concilier le crédit le plus étendu avec la plus grande sécurité, tel est le problème à résoudre. Il nous resterait à exposer ici le système du droit hypothécaire yougoslave, mais nous l'étudierons ultérieurement en parlant des inconvénients qui ont influencé le développement du crédit foncier en Yougoslavie.

Il résulte de ce court exposé que la base principale d'un crédit foncier bien développé est l'organisation du cadastre et des livres fonciers. Il importe, en outre, de mobiliser le crédit foncier et de rendre la propriété foncière facilement transmissible et immédiatement réalisable, de telle sorte qu'il se rapproche du crédit mobilier et en recueille tous les avantages.

DEUXIEME PARTIE

LE DEVELOPPEMENT HISTORIQUE
DU CREDIT FONCIER EN YUGOSLAVIE

CHAPITRE I

L'organisation du Crédit foncier yougoslave avant la formation de la Yougoslavie

Pour que notre étude sur le crédit foncier soit complète, il est indispensable que l'on parle du crédit foncier dans les régions qui, autrefois, faisaient partie de l'empire d'Autriche-Hongrie et qui entrent maintenant dans la composition de la Yougoslavie. Le développement du crédit foncier a été conditionné par des circonstances politiques, économiques et sociales. C'est pour ces diverses raisons qu'il existe plusieurs catégories de crédit foncier : les institutions de crédit foncier d'Etat, les institutions de crédit foncier privilégié, c'est-à-dire qu'elles ont certains privilèges, et les institutions du crédit foncier privées.

Nous exposerons tout d'abord le développement du crédit foncier dans les régions comme la Serbie du Sud, le Monténégro et la Dalmatie où les institutions de crédit sont publiques, puis le développement du crédit foncier là où ses établissements ont le caractère plus ou moins privilégié et privé, comme en Bosnie, Herzégovine, Croatie et

Slovénie et, enfin, nous étudierons des régions qui n'ont pas d'institutions de crédit foncier propre mais qui ont puisé les ressources pour leur crédit foncier auprès des institutions de crédit foncier étranger, comme ce fut le cas de Vojvodina.

A. — Serbie du Sud, Dalmatie et Monténégro

La Serbie du Sud appartenait à la Serbie depuis le traité de Londres de 1913. Ce traité avait mis fin à la guerre balkanique de 1912-1913 dont la Serbie sortit victorieuse des Turcs. Nous avons déjà mentionné, au chapitre précédent, que la base d'une bonne organisation de crédit foncier dépend de certaines conditions, en premier lieu de l'organisation stable du régime de la propriété privée, qui donne une base solide au développement du crédit réel. Dans cette province, comme dans les autres de l'empire turc, la propriété privée n'était pas fortement assurée et, par conséquent, le crédit, n'ayant pas une base stable, ne pouvait guère se développer. Pour bien connaître le régime de la propriété privée en Turquie, il n'est pas inutile d'analyser ce régime et d'en vérifier les conséquences désastreuses au point de vue du développement et du fonctionnement du crédit foncier.

Le régime de la propriété privée en Turquie vient, d'une part, de la mentalité du vainqueur et, d'autre part, d'un vestige du régime féodal qui était encore avant la guerre en vigueur en Turquie. Dans la Turquie, on distinguait deux sortes de droits des propriétés foncières :

1. — Le droit du seigneur — aga — du tchitlouk sachtia qui a fondé son droit sur la force et l'occupation. Il loue sa propriété ordinairement aux colons qui la cultivent mais qui lui donnent un dixième des produits. Sur

cette forme de propriété, le véritable maître était le seigneur — aga ; il avait seul le droit de l'aliéner et, partant, de l'hypothéquer.

2. — Une autre forme de propriétés privées était celle des propriétés libres, appartenant aux agriculteurs qui les avaient achetées aux seigneurs et qui les cultivaient pour leur propre compte.

Les possesseurs de ces terres étaient capables de disposer librement de biens et ceux-ci pouvaient servir comme gages du crédit foncier.

Avec une telle organisation de propriété privée, il est compréhensible que l'organisation du crédit ne pouvait pas exister, parce que les capitaux n'étaient pas dirigés vers des placements incertains.

Par décret impérial du 15 août 1903, avait été créée à Constantinople la Banque agraire. Cette Banque devait remplacer les institutions de crédit appelées « menafisandoum », qui avaient pour but d'aider les cultivateurs par le prêt à court terme au cas de disette. Les fonds de ces Banques provenaient de l'impôt. La Banque agraire avait son siège central à Constantinople et des succursales dans plusieurs départements ; ses fonds étaient uniquement destinés aux opérations agricoles.

Sur le territoire de Skoplie qui, aujourd'hui, fait partie de la Serbie du Sud, il existait une succursale à Skoplie même et 24 agences dans toutes les villes de la Serbie du Sud : Voutchitrne, Prechevo, Pechlchevo, Kavadar, Gужane, Kratovo, Prilep, Bitol, Ochrida, Prichtina, Kochané, Presny, Krivoj-Palnji, Chtipy, Prizren, Stroumnitza et Pec. La Banque agraire turque était sous la protection de l'Empire turc et sous la surveillance directe du Ministère de l'Industrie et du Commerce. Elle avait pour but

de fournir le crédit aux agriculteurs par hypothèque ou sur la garantie collective de tous les habitants d'un village.

Son capital était constitué par :

- 1° L'impôt qui était autrefois recueilli au profit du menafi-sendoun ;
- 2° L'impôt retardé mais non encore remboursé, au profit du menafi-sandoun ;
- 3° L'impôt scolaire. Quand le capital de la Banque s'élevait à une somme de 10.000.000 liras, cet impôt cessait de fonctionner ;
- 4° L'intérêt sur les prêts déjà consentis ;
- 5° Le 1/3 du profit net, employé chaque année à augmenter le capital-fond de la Banque.

La banque était administrée par un directeur général, un sous-directeur et un Conseil d'Administration. Tous les fonctionnaires supérieurs de la banque étaient nommés par le sultan (souverain), sur la proposition du Ministre de l'Industrie et du Commerce. Les autres fonctionnaires proposaient le directeur général et le Conseil d'Administration qui étaient définitivement nommés par le Ministre de l'Industrie et du Commerce.

Le Directeur général était le représentant du Gouvernement et, comme tel, occupait les fonctions de commissaire du Gouvernement. Il présidait le Conseil d'Administration et avait le droit de veto sur toutes les décisions de ce Conseil. Le litige éventuel entre lui et ce dernier était tranché par le Ministre de l'Industrie et du Commerce.

Le Conseil d'Administration se composait du Directeur général, du sous-directeur, d'un membre du Conseil d'Etat

ou Conseil de Cour, d'un membre de la Cour des Comptes, d'un représentant du Ministère de l'Industrie et du Commerce et de deux représentants de la Chambre commerciale et agraire à Constantinople. Il est intéressant de mentionner que les succursales possédaient aussi une sorte de Conseil d'Administration composé du directeur de la succursale et de deux membres.

Le Conseil d'Administration avait dans sa compétence de délibérer sur l'organisation de la banque et de ses succursales, sur la création de nouvelles succursales et la suppression des anciennes ; il donnait son approbation au compte mensuel.

Il concluait également des accords ou conventions et approuvait le budget annuel. La banque agraire, bien qu'elle fût une institution d'Etat, n'avait pas son budget compris dans le budget de l'Etat.

La loi qui institua la banque agraire dans l'Empire turc partait de ce principe : la banque ne devait accorder de crédit qu'aux agriculteurs. Ce crédit se présentait sous diverses formes :

- 1° Une échéance de 1 à 10 ans avec, pour condition, le remboursement annuel d'une partie du capital, l'intérêt étant compris dans l'annuité.
- 2° Une échéance de 3 mois à 1 an, avec remboursement total à l'échéance.

On a essayé de contrôler l'usage et la productivité des prêts, en demandant aux débiteurs, au moment de la demande du prêt, un certificat attestant que le prêt serait employé productivement. Ce certificat était délivré par la Chambre agraire. L'intérêt sur le prêt accordé par la Banque était de 6 o/o annuel et de 1 o/o à l'occasion de remboursement total du prêt. Il est intéressant de noter que la loi qui fixait les opérations du crédit de la banque

ne parlait aucunement du rapport qui devait exister entre le prêt accordé et l'estimation de la valeur du gage. Il s'ensuivait que le prêt pouvait excéder la moitié ou les $\frac{3}{4}$ de la valeur de l'immeuble hypothéqué, voire même aller jusqu'à 100 o/o de l'immeuble hypothéqué. Cette pratique évidemment présentait beaucoup d'inconvénients : elle n'assurait pas le crédit de la Banque ; elle incitait les propriétaires à emprunter exagérément. Ce qui nous fait comprendre aussi que cette institution avait un caractère primitif, c'est qu'elle permettait l'ajournement du remboursement lorsque le débiteur se trouvait dans une situation difficile.

Cette banque fonctionna jusqu'à la guerre de 1912. Le 3 décembre 1914, le Conseil des Ministres du Royaume serbe autorisa le Ministre de l'économie nationale à organiser la banque agraire serbe qui devait remplacer l'ancienne banque agraire turque. Par décret du 27 juillet 1915, la banque agraire serbe fut fondée dans la région appartenant alors à la Serbie; l'actif et le passif de l'ancienne banque passèrent à la Banque agraire serbe.

Ce nouvel établissement avait tous les privilèges de l'établissement actuel du crédit foncier : « Ouprava Fondova ». Cependant, l'activité de la nouvelle banque avait été interrompue par la guerre mondiale et par l'occupation du territoire par l'ennemi ; la banque serbe ne put accomplir la liquidation de la Banque turque. A la cessation des hostilités, la Banque agraire serbe n'ayant ni personnel, ni Conseil d'Administration, ni aucun moyen de subsister pour continuer son travail, le Ministre de l'Industrie et du Commerce proposa au Conseil des Ministres que la Banque agraire serbe fut rétablie sur la même base qu'avant la guerre et que l'« Ouprava Fondova » s'en occupât et soumit un rapport sur la situation. Le Conseil des Ministres accepta cette proposition ; la direction de la Banque agraire

devint dès lors celle même de l' « Ouprava Fondova ». Cette réorganisation subsista de 1920 à 1921. Prenant en considération le rapport de l' « Ouprava Fondova » sur la Banque agraire serbe, le Conseil des Ministres décida alors que cette dernière cesserait de fonctionner dans les nouvelles régions libérées et qu'elle serait incorporée à l'organisme de l' « Ouprava Fondova » qui en prendrait tous les droits et obligations. L' « Ouprava Fondova » devait ouvrir deux agences et une succursale pour remplacer l'ancienne banque.

Après la liquidation de la banque turque et de la banque agraire serbe qui ont été uniquement des institutions de crédit foncier dans ces régions, l' « Ouprava Fondova » a pris définitivement leur place et est devenue une institution centrale du crédit foncier sur le territoire de la Serbie du Sud.

Il ne sera pas inutile de compléter cet exposé par un bilan qui fera mieux voir l'activité de la banque turque et de la banque agraire serbe, dont l' « Ouprava Fondova » a pris la succession.

*

* *

L'institution centrale du crédit foncier en Dalmatie était un établissement d'Etat appelé « Zemjichno-Voressiski zavod » du royaume de Dalmatie. Cet établissement avait été créé par une décision (arrêt) de la Diète du royaume dalmate, mais il ne devait s'ouvrir qu'en 1898. Le Siège social de cet établissement était Zadar.

Les opérations autorisées pour cet établissement de crédit foncier étaient les suivantes :

- a) Des prêts hypothécaires;
- b) L'émission d'obligations pour se procurer des ressources ;

- c) Recevoir des capitaux en compte courant ;
- d) L'achat et la vente de leurs obligations ;
- e) Des dépôts des capitaux ;
- f) Le nantissement de toutes les obligations et lettres de gage des emprunts de l'Etat dalmate sur la base de 90 o/o de la valeur de bourse et de tous les papiers pupillaires sur la base de 75 o/o de la valeur de bourse ;
- g) L'escompte de leurs obligations dans un délai d'échéance de 6 mois.

En ce qui concerne les prêts accordés sur l'estimation de la valeur des biens, l'institution n'acceptait que les biens ayant un revenu sûr. La valeur de chaque objet de gage était obtenue par le revenu net multiplié par un intérêt de 5 o/o. D'après cette estimation, on accordait des prêts sur la propriété urbaine jusqu'aux $\frac{2}{3}$ et, sur la propriété rurale, jusqu'à la $\frac{1}{2}$.

Les privilèges dont cet établissement jouissait n'étaient pas nombreux. L'établissement était exempté du paiement des impôts d'Etat et communaux mais ce qui leur donnait une plus grande importance, c'était la protection dont l'Etat les entourait.

Deux corps le dirigeaient :

1° Un Conseil d'Administration élu par la Diète dalmate. Ce Conseil était composé de six membres : un Directeur, 4 membres et un secrétaire qui devait être un juriste. Le Directeur et le Secrétaire étaient nommés par la Diète sur la proposition du Comité ; ils sont fonctionnaires d'Etat ; les 4 autres sont élus par la Diète pour un certain nombre d'années.

Le pouvoir de surveillance revenait au comité qui était l'organe suprême de la Banque et le représentant de la Diète.

Pour se procurer les moyens d'action, le statut avait

autorisé la banque à émettre des obligations au porteur ou nominatives ; de cette manière, les moyens de cette dernière étaient impossibles. La banque n'accordait pas d'argent mais remettait des obligations qu'elle devait racheter plus tard à un prix inférieur. Il est intéressant de constater que le statut ne prévoyait aucune règle limitant le maximum des obligations à mettre en circulation, non plus qu'aucun rapport entre le prêt réalisé par lui et les obligations en circulation. Ne possédant aucune règle de cette nature, on doit conclure que l'organisation et le fonctionnement de cet établissement étaient très primitifs.

Aux termes d'une convention passée entre une grande banque du crédit foncier d'Autriche et le dit établissement en Dalmatie, la Banque autrichienne avait pour obligation de recevoir les émissions de lettres de gage de Zemajsko — Veressiskog — en quantité illimitée et de les placer à la Bourse de Vienne.

Les obligations émises par cet établissement étaient garanties par :

- 1° Les divers fonds placés chez elle ;
- 2° Les prêts hypothéqués ;
- 3° Les immeubles appartenant à la banque ;
- 4° L'Etat dalmate en dernier ressort qui, comme sujet de droit public, possédait des immeubles.

Vers 1914, dans les dernières années d'activité de la Zemjichno — voressiski Zavod du Royaume de Dalmatie, ses transactions ne devaient pas être très importantes. Le 31 décembre 1914, le bilan de la Banque s'établissait ainsi :

ACTIF	COURONNES (1)	PASSIF
Argent comptant caisse	37.101 44	Oblig. en circ. 20.798.700 »
Prêts hypothécaires	20.219.789 20	Int. sur le prêt hypothécaire 467.577 »
Annuités	302.121 93	Coupons 12.919 »
Obligations	4.023	Compte cou-
Meubles	15.159 31	rant 120.293 59
Compte courant	21.288 31	Profit 9.097 37
Réalités	100.472 29	Dépôts divers 1.319.717 66
Comptes rapportés	18.233 98	
	22.758.335 12	22.758.335 12
(2)		

Jusqu'au 31 décembre 1914, il fut accordé les prêts hypothécaires suivants :

	Prêts	Couronnes
a) sur les bâtiments au nombre.	690 — 17 0/0	10.130.200
b) sur les propriétés rurales ..	2.309 — 56 0/0	4.470.475
c) sur le gage mélangé	1.059 — 26,10 0/0	8.389.500

Le nombre de prêts jusqu'à 1000 couronnes s'élevait à 1513 ; jusqu'à 20.000 couronnes à 2331 ; pour 260.000 couronnes, il était de 214.

Après la grande guerre, la situation de cet établissement devint très précaire. Il fallait opter entre trois solutions : ou la liquidation, ou l'indépendance, rendue d'ailleurs fort difficile par suite des sacrifices à exiger de l'Etat et de la collectivité, ou encore la fusion avec le crédit foncier serbe qui existait depuis longtemps et qui déjà embrassait plusieurs établissements de même nature. Cette dernière solution devait être adoptée sur la proposition du Ministre de l'Industrie et du Commerce par le Conseil des Ministres qui faisait décider :

(1) Ancienne pièce d'argent autrichienne.

(2) Voir livre de Glomazitel : *Histoire de l'Ouprava Fondova*, Belgrade, 1933.

1° Que l'établissement de crédit foncier dalmate cesserait de fonctionner et qu'il serait remplacé par la Banque hypothécaire d'Etat qui devrait entrer dans tous ses droits et obligations ;

2° Que la Banque hypothécaire d'Etat devait, à la place de l'Institut dalmate, créer une succursale à Split.

Ainsi l'établissement autonome de la province dalmate perdait son existence et était remplacé par la Banque hypothécaire d'Etat.

*
* *

En vertu de l'article 2 de la loi sur l'emprunt de l'Etat du 8 décembre 1911, le Ministre des Finances établit un statut par lequel était fondée la Banque hypothécaire d'Etat du Royaume de Monténégro avec pour principal but de faciliter le crédit rural, urbain et communal pour l'accomplissement des travaux publics. Comme modèle pour la création de cet établissement, on prit l'« Ouprava Fondova » ; les privilèges donnés à cette dernière furent également accordés à la Banque hypothécaire d'Etat du Monténégro.

Parmi ses principaux privilèges, on peut citer :

- a) Un privilège d'une grande importance pour toutes les obligations de banque et donnant plus de solidité à cette dernière : c'est la garantie de l'Etat ;
- b) L'émission des obligations sur la base de prêts hypothécaires ;
- c) L'exemption d'impôt sur toutes les obligations de

la banque, considérées, dès lors, comme titres d'Etat ;

d) Les livres de la banque et leurs extraits considérés comme les actes publics ;

e) Le remboursement de la banque à l'aide de ses organes propres.

D'après les privilèges qui lui furent accordés et d'après l'organisation technique et la nature juridique de l'établissement lui-même, on peut remarquer que la banque hypothécaire d'Etat du Monténégro n'était, en somme, qu'un reflet de la Banque hypothécaire serbe après sa réorganisation de 1898.

Le capital de la banque se composait :

1° De l'argent que lui versait l'Etat et qui se montait à 2.500.000 perperes (1) ;

2° Des sommes provenant de la vente des biens d'Etat effectuée dans ce but ;

3° De tous les fonds dont l'Etat dispose ;

4° Du dépôt de l'épargne que la banque est autorisée à recevoir des capitaux privés.

La Banque hypothécaire d'Etat du Monténégro était autorisée à faire :

1° Des prêts sur hypothèque ;

2° Des prêts aux communes sans affectation d'hypothèque, mais sur le gage de contribution et d'impôt ;

3° Des émissions d'obligations et de lettres de gage ;

(1) Ancienne pièce d'argent monténégrine valant un dinar.

4° Des escomptes sur ses obligations et sur ses lettres de gage, dont l'échéance ne devait pas dépasser 6 mois.

Pour le crédit à long terme, la banque avait un privilège lui permettant de se procurer de l'argent par l'émission de lettres de gage et d'obligations, les unes émises à la base des prêts hypothécaires déjà effectués et les autres à la base des prêts communaux. Le statut avait déterminé l'intérêt à un taux de 7 o/o, mais le Conseil d'Administration pouvait toujours augmenter ce taux. Le montant du prêt ne pouvait être de moins de 30 perperes ; le maximum n'était pas fixé et était laissé à la décision discrétionnaire du Conseil d'Administration. Tous les prêts étaient payés en numéraire.

La banque était dirigée par un Conseil d'Administration composé de 7 membres. Tous les membres étaient nommés par décret royal et étaient responsables. Le pouvoir de surveillance était donné à deux agences : le Conseil de surveillance et la Cour des Comptes. Leur compétence consistait à examiner le compte rendu et à l'approuver.

D'un côté, disposant d'un capital très modeste pour cette sorte d'activité et ayant difficilement la possibilité d'émettre des lettres de gage ou des obligations dans le pays ou à l'étranger et, par là, d'obtenir des capitaux considérables pour pouvoir satisfaire aux demandes ; d'un autre côté, cet établissement se trouvant dans une région où les habitants formant sa clientèle étaient pauvres et peu avancés, il était naturel que la banque ne pût pas beaucoup se développer et qu'ils n'en éprouvassent pas les bienfaits.

Pour mieux montrer la pénurie dans laquelle se trouvait cette banque, il nous suffira de consulter le nombre de prêts qu'elle accordait :

En 1914, le nombre de prêts accordés et réalisés par la

banque s'élevait au nombre de 15, n'excédant pas la somme de 14.700 perperes.

Un compte rendu de cette banque à la date du 31 décembre 1914 nous éclairera davantage :

ACTIF		PASSIF	
Caisse	572 10	Perperes cap. d'é-	
Dépôts dans les au-		pargne	2.500.000 »
tres banques ..	53.221 19	Annuités retardées	88.875 »
Prêts hypothécaires	741.937 78	Impôt	172 20
Annuités retardées	69.257 50	Fonds de pension	970 06
Frais non payés..	1.708 50	Dépôts divers	16.417 33
Argent dû de la		Profit net	45.515 »
part de l'Etat..	1.691.413 80		
Débiteur hypoth.			2.651.940 60
divers	88.850 22		
Meuble	4.961 40		
	2.651.940 60		

L'année 1914 fut la dernière année de son activité. Nous verrons plus tard, en étudiant l'établissement du crédit serbe, comment la Banque du Monténégro a cessé de fonctionner et comment elle s'est laissée absorber par la Banque serbe.

B. — Bosnie et Herzégovine — Croatie et Slavonie Slovénie et Boïvodine

La Bosnie et l'Herzégovine, sous la domination turque, étaient des pays presque féodaux où toutes les propriétés appartenaient aux agas (seigneurs). Une telle organisation de la propriété privée ne pouvait guère provoquer l'organisation du crédit foncier. Avec l'occupation de la Bosnie et de l'Herzégovine par l'Autriche, apparaît le besoin du crédit à long terme. Comme dans tous les pays, la réforme agraire qui s'était accomplie sous la protection de l'Autri-

«che suscite ici aussi la nécessité de la création d'une institution de crédit foncier. La banque créée pour satisfaire aux demandes des paysans qui se préoccupaient de racheter les terres de leurs anciens seigneurs comme des propriétaires désireux d'améliorer leurs terres, obtint dans ces deux catégories de propriétaires, de nombreux clients. Ici comme au Monténégro et comme ailleurs, ce sont les mêmes causes qui ont provoqué la création des institutions de crédit foncier.

L'Institut de crédit foncier en Bosnie et Herzégovine s'appelait : « Etablissement Bosnien et Herzegovin » pour le crédit foncier.

Cet établissement créé en 1889 avait pour but principal d'accorder le crédit aux paysans, propriétaires de la terre ainsi qu'aux grands possesseurs de terre. Au commencement, il avait comme moyens d'action à sa disposition, un fonds de pension; pour se procurer en abondance les ressources nécessaires pour une large activité, il avait obtenu le droit d'émettre des lettres de gage et des obligations communales. Dans ce but il émit des obligations à 5 1/2 0/0.

Cet établissement ne disposant pas de beaucoup de fonds, et les besoins du crédit se multipliant de jour en jour, il était indispensable de créer un nouvel établissement qui, dans certaines mesures, réussirait à satisfaire les besoins de clients toujours plus nombreux.

C'est par la collaboration assez large avec un syndicat de banques à Vienne et avec d'autres banques de Budapest, que fut créée en 1895 la « Banque Privilégiée Agraire pour la Bosnie et l'Herzégovine à Sarajevo ». Cette nouvelle banque, société privée par actions, avait obtenu certains privilèges : la banque était exempte de toutes les taxes et impôts et était assurée de la collaboration de l'autorité judiciaire et exécutive pour les encaissements à la demande de la banque. Comme elle était une société privée par

actions, elle avait un capital d'actions s'élevant d'abord à 4.000.000 florins puis porté à 10.000.000 florins (deux couronnes). Pour se procurer de nouveaux capitaux, la banque avait le droit d'émettre des lettres de gage et des obligations communales. A cette fin, elle émit des lettres de gage et, en 1905, des obligations communales. Les lettres de gage étaient au taux de 5 o/o, 5 1/2 o/o et de 4 1/2 o/o; les obligations communales au taux de 5 o/o. A titre de comparaison du mouvement du crédit foncier, voici ce que donne la tabulation des émissions des lettres de gage :

Années	Prêts hypothécaires	Prêts communaux	Emission de lettres de gage			Obligations communales
			5 1/2 %	5 %	4 1/2 %	
1896	11.113.576	83 500	15.183.200	4.738.000	—	—
1900	16.279.461	3.461 615	4.577.600	11.318.600	—	—
1905	14.855.366	5.072.957	1.921.400	12 869.500	—	4.315.800
1910	22.319.638	7.916.406	—	9.640.400	11.952.400	5 596.100
1917	23.575.006	11.013.889	—	12.580.400	14 678.600	9.662 500

D'après ces opérations, nous pouvons conclure que la Banque agraire privilégiée de la Bosnie et de l'Herzégovine appartenait au type des institutions mixtes qui, à côté des opérations du crédit foncier s'occupaient encore d'affaires sortant de leurs attributions. Elle participait à des entreprises commerciales et industrielles et abandonna presque totalement les opérations du crédit foncier en 1927. Ainsi la Banque agraire privilégiée qui, à l'origine, était une institution de crédit foncier pure se transforma en un établissement bancaire ne s'occupant plus de crédit foncier. Ne pouvant pas remplir le but qui lui avait été primitivement fixé et, après la guerre, se trouvant dans l'impossibilité de satisfaire aux diverses demandes en Bosnie et Herzégovine, elle se réunit avec une autre banque, la

« Banque de Bosnie », et devint finalement « L'Union, Banque Yougoslave à Belgrade ».

*

* *

Sur le territoire de Croatie et Slavonie, nous avons, à côté d'une institution propre, des institutions de crédit foncier étrangères. Parmi les institutions nationales, il est nécessaire de mentionner :

I. — *Chrvatko — Slavencka Hipotekekarna banka — Zagreb.*

Cet établissement fondé en l'année 1892 par deux établissements étrangers : « Union Banque de Vienne » et « Banque hypothécaire hongroise de Budapest », avait pour but principal de s'occuper du crédit foncier. Il avait un capital d'actions de 60.000.000 couronnes qui s'augmenta d'abord de 9.000.000 et, ensuite, de 15.000.000 couronnes. Pour que la banque puisse se procurer davantage de capitaux, une loi spéciale lui donna la possibilité d'émettre des obligations et des lettres de gage ayant comme base les prêts hypothécaires et les prêts communaux. Les obligations et lettres de gage émises par la banque étaient du type de 4 o/o, 4 1/2 o/o.

Pour mesurer l'activité de cet établissement et le rapport existant entre les lettres de gage ou obligations communales et les prêts hypothécaires, on considèrera le tableau ci-dessous :

Années	Prêts hypothécaires	Prêts communaux	Lettres de gage		Obligations	
			4 1/2 %	4 %	4 1/2 %	4 %
1893	4.640.514	—	—	—	—	—
1900	30.811.582	2.925.607	3.835.400	—	2.400.000	—
1905	36.949.171	13.256.334	31.084.400	—	6.228.800	7.115.800
1910	46.963.782	17.158.518	21.362.200	16.311.300	9.678.200	7.672.700
1918	47.300.682	33.014.198	31.378.600	16.054.400	—	—

Cet établissement devait fusionner par la suite avec plusieurs institutions; il fait actuellement partie d'un grand établissement de Zagreb « Yougoslovenska — Oudrougena — Banka ».

Cette banque possède un capital actif de 185 millions de dinars. De par son statut, elle s'occupe en premier lieu des opérations du crédit foncier. Elle pratique aussi, à côté de prêts hypothécaires, les prêts communaux, prêts de drainage et d'amélioration. La banque est aussi autorisée à émettre des lettres de gage et des obligations communales sur la base des prêts déjà consentis. Les obligations et les lettres de gage peuvent être vendues ou achetées aux Bourses de Belgrade et de Zagreb. Cet établissement consentait aussi des prêts sur les vignes et sur les forêts mais limitait le montant des prêts au tiers de la valeur de l'objet engagé.

Dans les dernières années la Banque n'ayant sans doute pas suffisamment de capitaux, renonça à suivre sa politique d'avant-guerre; aujourd'hui encore elle s'occupe des prêts hypothécaires.

II. — *Prva Hrvaska chtedioniza .. Zagreb.*

Un des plus grands établissements privés et à la fois le plus ancien, est certainement la Première Caisse d'Epargne croate de Zagreb. Elle fut fondée en 1896 comme une caisse d'Epargne ordinaire ayant pour but de drainer l'argent des gens riches et de le bien placer, mais dès l'année 1903 elle commença de devenir une institution de crédit foncier. Elle créa un fonds de garantie pour les lettres de gage et obligations émises par elle qui s'éleva à une somme de 3.000.000 de couronnes. Les lettres de gage et les obligations ne devaient pas excéder vingt fois ce fonds.

C'est en 1904 que cette banque devait faire sa première émission au taux de 4 0/0 et 4 1/2 0/0.

Au bilan de l'année 1927, du côté de l'actif, on trouve :

152.313.686 45 dinars pour les prêts hypothécaires
863.248 15 dinars pour les prêts communaux

Du côté du passif :

- 1) Lettres de gage en circulation du type 4 o/o, 4,5 o/o, 6 o/o, 8 o/o,
se montant à 7.495.050
2) Obligations communales 4,5 o/o et 6 o/o se montant à : 1.522.300
dinars.

En 1929, les opérations pour l'actif révèlent :

- 1) Prêts hypothécaires : 175.835.101 15 dinars.
2) Prêts communaux : 677.005 03 dinars.

Pour le passif, on trouve :

- 1) des lettres de gage en circulation 8 o/o : 28.174.000 dinars.
— 32.781.125 dinars.
2) des obligations communales — 1.207.000 dinars.

Par comparaison des bilans de 1927 et 1929, nous voyons une augmentation de prêt hypothécaire de 2.300.000 dinars.

Par ailleurs, le montant des lettres de gage augmenta également.

A côté de ce grand établissement, nous devons en mentionner quelques autres qui, sans doute, n'ont pas une aussi grande importance mais s'occupent aussi du crédit foncier. Ce sont les petits établissements de certaines villes, comme ceux qui se trouvent à Osseg, Voukovar, Iissak, etc...

*

* *

La Slovénie était une région de la Yougoslavie où, l'instruction étant plus développée, les institutions bancaires et l'épargne prospérèrent. A côté des nombreuses caisses

d'épargne dispersées sur son territoire et qui s'occupaient de crédit et d'autres opérations, il existait un établissement central agissant sur tout le territoire sous le nom de « Kranjska Dželna banque » à Liubliana. C'était un établissement de droit public, jouissant comme tel de tous les privilèges des établissements publics de l'empire autrichien. L'Etat autonome de la Slovénie en garantissait toutes les obligations et l'établissement, autorisé à émettre les lettres de gage et obligations, jouissait, au surplus, de certains privilèges.

Cette banque avait pour but de consentir des prêts hypothécaires aux propriétaires fonciers, aux communes et aux corps autonomes dans le but de satisfaire leurs besoins locaux.

Cette banque de Slovénie fonctionna jusqu'à la guerre mondiale. Après la guerre et après avoir fait partie de la Yougoslavie, elle devint la possession des épargnants et perdit complètement le caractère public qu'on lui connaissait. Elle prit par la suite le nom de « Banque hypothécaire des épargnants yougoslaves de Liubliana ».

Son caractère d'établissement public ayant disparu, la banque devint une institution privée, une société par actions, prenant l'actif et le passif de l'ancienne institution à la date du 1^{er} janvier 1921.

La nouvelle institution, fondée comme une société par actions avait un capital de 2.500.000 dinars susceptible d'être augmenté après consultation des actionnaires.

L'activité de la banque consistait à consentir les prêts hypothécaires aux individus, aux propriétaires fonciers et aux communes. Pour se procurer l'argent elle pouvait émettre des lettres de gage et obligations sur la base des prêts déjà consentis.

Mais du fait de la mauvaise situation du marché monétaire et la pénurie des capitaux la paralysant, cette banque

se détourna du crédit foncier, du crédit à long terme, faute de pouvoir se procurer des capitaux par voie d'émission de titres. Cet établissement était condamné à l'insuccès.

*

* *

Les autres régions qui, avant la guerre, étaient sous la domination Austro-Hongroise et qui, après la guerre, firent partie de la Yougoslavie n'avaient pas d'institutions de crédit foncier. Les établissements utilisés alors étaient une banque hongroise et deux banques autrichiennes.

Bien que la banque Austro-Hongroise fut une banque d'émission, elle avait créé un service spécial pour le crédit foncier.

Dans ce but, la banque dota ce service d'une somme de 70.000.000 couronnes, portée plus tard à 220.500.000 couronnes; de plus, elle pouvait émettre des lettres de gage et des obligations. La durée du prêt était de 36 ans au maximum pour le prêt hypothécaire sur la propriété rurale et de 6 ans pour le prêt sur la propriété urbaine. La banque d'abord remboursa les emprunteurs en obligations qu'elle racheta à un cours fixé aussitôt après. Elle avait émis plusieurs types de lettres de gage : 5 o/o, 5,5 o/o, 4 o/o pour 40 ans et demi et à 4 o/o pour 50 ans.

Le second établissement nommé : « Kreditanstalt » à Vienne, « l'établissement pour le crédit foncier », jouait le rôle de distributeur de crédit hypothécaire pour cette région.

L'étude de cet établissement est des plus intéressantes : il devait être, d'une part, l'établissement de crédit foncier le plus puissant de l'Empire autrichien; il devait, en outre, participer à la création de toutes les autres banques de cette

même région et demeurer l'établissement intermédiaire pour le placement des titres à l'étranger.

La « Kreditanstalt » avait été créée en 1863 en vue de la distribution du crédit foncier et de l'émission des lettres de gage. Ses attributions étaient très larges. Elle était autorisée à accorder à côté du crédit foncier aux individus, le crédit foncier aux organes collectifs comme les communes et l'Etat. De par son importance, elle disposait de grands moyens.

Le troisième établissement qui s'était occupé du crédit foncier et qui, de par sa nature, devait étendre son activité sur notre région était la « Banque hypothécaire Hongroise ». Cette banque était une banque hypothécaire unique pour la Hongrie et qui lui était propre. Elle fut fondée dans la deuxième moitié du 19^e siècle avec des capitaux étrangers et devint par la suite un établissement de premier ordre. Elle avait une grande importance pour la Yougoslavie; grâce à elle, les établissements de certaines régions ont pu être créés et développer leur activité.

Après avoir exposé la situation du crédit foncier dans toutes les régions, il nous est possible d'avoir une notion du développement et de l'organisation du crédit foncier dans les pays qui, avant la guerre, faisaient partie de l'Empire d'Autriche-Hongrie. Il nous reste maintenant à exposer succinctement le développement du crédit foncier en Serbie jusqu'à la date de la création d'une institution centrale de crédit foncier pour toute la Yougoslavie, ainsi que le développement et la situation actuelle de cette banque.

CHAPITRE II

L'organisation du Crédit foncier en Serbie « Ouprava Fondova » depuis sa fondation jusqu'à 1919

SECTION I

La création de l' « Ouprava Fondova »

Après la libération des Serbes du joug turc, on ne pouvait véritablement parler de l'organisation du crédit, les Serbes ayant été trop longtemps sous le pouvoir turc et ne possédant pas les éléments principaux qu'exige un Etat moderne. On sait que l'organisation du crédit suppose certaines conditions : la sûreté publique sans laquelle le crédit est impossible, l'organisation judiciaire qui, à l'origine, faisait défaut et aussi une certaine législation civile.

L'absence de ces conditions rendait impossible le développement de l'organisation du crédit en général. Nous savons que la Serbie ne reçut la forme juridique d'un Etat qu'après 1836 et qu'en conséquence, le crédit ne pouvait pas avoir lieu avant cette époque.

Cependant les auteurs qui ont étudié l'histoire du crédit en Serbie sont d'accord pour distinguer trois périodes différentes :

La première commence en 1830 et s'achève par un décret de 1836 défendant aux paysans de disposer de tous leurs biens (akoutehyé) (1). Cette période de l'économie naturelle est caractérisée par la non-intervention complète de l'Etat dans les activités économiques de ses sujets. Cette période peut être dénommée « période de la liberté complète de tous les individus ».

La deuxième période part du dit décret et va jusqu'en 1862; c'est la période durant laquelle le prince Michel voulait empêcher les paysans de trop s'endetter, pour éviter que leurs propriétés ne tombent entre les mains des usuriers, qu'ils n'abandonnent leurs villages et ne deviennent des prolétaires. C'est également durant cette période que le pouvoir législatif commença à exercer son influence sur l'organisation du crédit foncier.

Cette période est caractérisée par l'intervention de l'Etat dans les activités économiques des individus. Si elle ne fut pas aussi féconde qu'on l'espérait de par les dispositions législatives concernant le crédit, elle révèle tout au moins l'origine du développement et de l'organisation du crédit à long terme en Serbie.

La première disposition se rapportant au crédit fut le décret du 1^{er} juillet 1836 qui prescrivait les conditions pour le consentement des prêts de fonds orphelins et religieux.

La seconde disposition de même nature, plus importante que la première, fut la loi du 11 septembre 1839

(1) Partie de la propriété paysanne indisponible d'après l'art. 171 du Code de Procédure. Voir Bélitch, Paris, thèse 1930.

complétant le décret du 1^{er} juillet 1836 qui ne satisfaisait plus les besoins du moment. D'après la loi de 1839, il fut établi que les prêts seraient consentis directement par la Caisse publique. Cette mesure fut dictée par une nécessité économique : trop d'argent demeurait inemployé ; afin d'utiliser cet argent en placement sûr, cette loi ordonnait qu'il fut consacré au crédit sur hypothèque.

L'estimation de la valeur des biens était faite par un jury et le montant des prêts s'élevait à 75 o/o de la valeur des biens évalués. La loi avait fixé le taux de l'intérêt à 6 o/o.

La troisième disposition fut le décret du 27 octobre 1847 qui ordonnait que l'argent pupilaire pût servir comme moyen de crédit foncier au taux intérêt de 10 o/o.

Cette manière de créditer était très délicate et présentait beaucoup d'inconvénients. La Caisse publique était un créancier fort incommode. Il lui manquait l'impartialité et la célérité pour aider en temps utile parce que trop nombreuses étaient les formalités se greffant autour de la demande et qu'aussi les paysans prenaient l'habitude de ne jamais rembourser. C'est pour ces raisons qu'on devait cesser d'utiliser ce procédé et créer une autre manière de crédit.

Le Prince Michel, craignant l'endettement pour les paysans et que l'usure ne prit de plus amples proportions, défendit par décret du 26 février 1860 que les emprunts fussent alimentés par les fonds de la Caisse publique.

La troisième période de l'Histoire du crédit s'ouvre par la fondation de « l'Ouprava Fondova ». Cette institution a été créée par la loi du 16 août 1862. Comme institution d'Etat, elle était placée sous la surveillance du Ministère des Finances. Elle était autorisée à administrer les fonds publics : fonds scolaires, fonds des fonctionnaires, des veu-

ves, des pauvres, des ecclésiastiques, des moines et des hospices et disposait de l'argent pupilaire et des dépôts judiciaires. Aux termes de l'article 1 de la loi, les communes pouvaient, sans toutefois y être obligées, placer leurs disponibilités dans l'« Ouprava Fondova ».

La loi du 16 août 1862 a un caractère constitutionnel; elle pose les principes et établit l'« Ouprava Fondova » comme une institution autonome. La même loi inaugure la responsabilité de l'Etat pour les obligations de la nouvelle institution, mais seulement au cas où le dommage n'est pas provoqué par *vis major*.

La loi créant l'« Ouprava Fondova » comme institution dépositaire autonome, prescrit tout ce qui a trait aux opérations dont elle doit s'occuper.

D'après son caractère constitutionnel, nous avons vu que l'« Ouprava Fondova » tire ses ressources des fonds publics et qu'elle ne dispose que des moyens qui lui sont ainsi procurés.

Parmi les opérations bancaires, la loi prévoit dans les opérations actives, le prêt hypothécaire. Ce fut, à ses débuts, son unique opération. L'art. 5 de la loi fixe le taux d'intérêt à 6 o/o. De ces 6 o/o, 5 o/o appartiennent à l'« Ouprava Fondova » et 1 o/o à l'Etat, en compensation de la garantie qu'il lui accorde. Cette règle concerne seulement les fonds publics; pour l'argent déposé, 3 o/o vont à la Caisse de l'Etat et 3 o/o vont renforcer les dépôts. L'emprunt hypothécaire minimum s'élevait à 1.000 grochen (1), et le maximum n'étant pas déterminé et laissé à la volonté des fonctionnaires. La loi impose à l'« Ouprava Fondova » l'obligation de ne prêter que sur première hypothèque.

Cette règle de ne prêter que sur première hypothèque

(1) Grochen = 20 centimes.

(originellement pratiquée en Allemagne) était nécessaire pour inspirer confiance au public. Une deuxième obligation portait que : nul prêt ne pouvait excéder la moitié de la valeur de l'immeuble hypothéqué. Ces règles étaient indispensables :

1° pour assurer le crédit des institutions;

2° pour ne pas exciter chez les propriétaires le goût d'emprunter trop considérablement;

3° pour que l'annuité ne fût pas trop élevée en égard au montant du revenu de l'immeuble hypothéqué.

L'article 17 de la même loi ordonne que l'emprunt doit être utilisé pour un but productif. Les biens servant comme gage d'une hypothèque ne pouvaient être, d'après la loi de 1862, que des maisons, des terrains situés autour des maisons, des moulins, des prés, des champs, des vignes, des bois et arbres fruitiers, mais seulement pour la valeur nette de la terre.

Une disposition très importante est celle qui a trait à l'estimation de la valeur d'un bien. Les estimateurs font l'estimation d'un bien en présence d'un fonctionnaire de la banque et d'un secrétaire; ils sont tous responsables quant à l'indemnité si l'estimation du bien hypothéqué s'avère trop élevée.

L'estimateur est un fonctionnaire d'Etat ; outre sa responsabilité matérielle, il peut perdre sa fonction si la banque ne peut pas se faire payer sur le bien hypothéqué. Lorsque le débiteur ne pouvait faire honneur aux obligations prises vis-à-vis du Crédit Foncier, ses biens passaient sous la direction de l'estimateur qui les administrait. Ce taux de l'intérêt de tous les emprunts de l' « Ouprava Fondova » est fixé à 6 o/o depuis le 1^{er} novembre 1862. L' « Ouprava Fondova » pouvait recevoir, en dehors des moyens venant de divers fonds publics, des capitaux privés à intérêt. Cette opération était régie par les règlements

d'après lesquels le dépositaire pouvait retirer son argent deux fois par an : du 1 au 10 mai et du 1 au 10 novembre, mais en tous cas il devait annoncer son retrait un mois à l'avance. Pour la première fois dans l'histoire de l' « Ouprava Fondiva », la loi du 16 janvier 1864 autorisa l'émission de lettres de gage à la base des emprunts hypothécaires déjà consentis. Il fut créé des obligations d'un montant de 1.000 dinars puis de 500 et 100 dinars. Les obligations portant sur une grande somme étaient destinées à l'étranger, car il était à peu près impossible de placer des sommes aussi importantes en pays pauvre. La même loi fixait aussi le taux de l'intérêt de ces obligations, 6 o/o et 7 o/o, avec une légère prime. L'échéance de l'émission totale de ces obligations était répartie sur 23 ans 1/2, corollairement aux emprunts hypothécaires. L'amortissement se faisait par tirage. Cette loi qui, par ailleurs, proclame que l'intérêt ne pouvait excéder plus de 10 o/o devait avoir une grande importance, parce qu'elle ouvrait une voie nouvelle pour se procurer de l'argent. L' « Ouprava Fondova » n'est plus seulement une institution de dépôt; elle devient une institution hypothécaire.

Cependant, les émissions des lettres de gage n'eurent presque pas de succès. Cet insuccès tenait à ce que la principauté avait essayé de placer un emprunt public à l'étranger. Et le fait qu'on s'en soit tenu strictement au texte de la loi montre bien qu'on n'essaya pas de faire davantage, puisque par la suite, on ne trouve aucune trace de l'émission des lettres de gage dans l'activité de l' « Ouprava Fondova ».

L'opération par laquelle l' « Ouprava Fondova » est devenue un prêteur de l'Etat a été réalisée par la loi du 31 juillet 1887. Les fonds scolaires et sanitaires, qui s'élevaient alors à 12.500.000 dinars, furent prêtés par

l' « Ouprava Fondova » à l'Etat, à intérêt de 5 o/o. En compensation, l'Etat serbe émit contre ces fonds des obligations pour la même somme. L'Etat serbe s'engagea aussi à placer ces obligations sur le marché national ou à l'étranger.

Il résulte donc que l' « Ouprava Fondova » est principalement une institution de dépôt. Son but consiste surtout à centraliser l'argent des fonds publics et à le placer solidement. Elle est également une institution hypothécaire s'occupant de prêts fonciers (hypothécaires), et les considérant comme un placement très sûr. Son rôle consiste à employer les fonds dont elle dispose pour qu'ils ne restent pas infructueux.

Ses moyens et son activité furent considérables. En 1863, c'est-à-dire une année après sa fondation, l' « Ouprava Fondova » reçut de divers fonds, soit au comptant, soit en obligations, une somme totale de 9.684.000 dinars. Cette même année, l' « Ouprava Fondova » investit en prêts hypothécaires la somme de 9.500.000 dinars. Comme on le voit, le rôle de l' « Ouprava Fondova », cette année là, se limita au placement de ses fonds dans des affaires très sûres.

En 1882, la somme reçue de divers fonds publics s'éleva à 7.270.000 ; les prêts accordés suivirent presque la même progression et montèrent à 7.100.000.

L'activité de l' « Ouprava Fondova » était donc réelle.

SECTION II

Réorganisation d'après la loi de 1898 et son importance

Vers la fin du 19^e siècle, l' « Ouprava Fondova » qui était alors une institution purement dépositaire mais ne pouvait répondre aux nombreux besoins de l'Etat indépendant

qui avait alors sa législation civile et judiciaire, réunissait toutes les conditions de développement du crédit en général. La Banque nationale créée en 1887 avait pour rôle de satisfaire les besoins commerciaux et industriels ; quant à l' « Ouprava Fondova », elle devait, elle, satisfaire les agriculteurs qui composaient alors les 90 o/o de la population. Cependant, ses moyens étaient insuffisants pour réaliser ce qu'on attendait d'elle ; une réorganisation visant à transformer cette institution de dépôt en une institution bancaire était nécessaire. Cette réorganisation fut réalisée par la loi du 8 juillet 1889.

Par cette loi, l' « Ouprava Fondova » devenait une banque d'Etat. Elle devait être dirigée par un Conseil d'Administration, composé de 8 membres et d'un directeur. Ce directeur, nommé par décret royal, est à la fois président du Conseil d'Administration et Commissaire du Gouvernement : comme tel il dispose du droit de veto. Lorsque les décisions du Conseil d'Administration sont opposées à celles du Commissaire, c'est le Ministre de l'Economie nationale qui tranche la question. Tous les autres membres sont aussi nommés par décret, mais ils doivent être choisis auparavant par des corps autonomes. Le Conseil d'Etat, la Cour de Cassation et l'Université choisissent un membre tandis que la banque nationale en choisit deux et tous font partie du Conseil d'Administration d' « Ouprava Fondova ». Les trois autres membres de ce Conseil sont désignés par ce premier corps. D'après la loi de 1889, il ressort que l' « Ouprava Fondova » est une institution d'Etat ayant une part d'autonomie, condition pour le développement du crédit. Par la même loi, l' « Ouprava Fondova » était dotée de nouveaux privilèges.

Ces privilèges peuvent être rangés en deux catégories : Les uns ont trait à la sûreté des prêts ; les autres concernent

son recouvrement. Les privilèges relatifs à la sûreté du prêt sont destinés à assurer à l' « Ouprava Fondova » que leur hypothèque ne sera pas primée par l'apparition de droits occultes et qu'au jour du paiement elle conservera sur le gage affecté à leur créance le même rang qu'elle avait à l'époque de l'obligation. Ils consistent dans l'application de la purge au contrat du prêt et dans la simplification de cette formalité. Les privilèges relatifs au recouvrement du prêt sont des droits particuliers en vue d'exécutions plus rapides que celles décrétées dans le Code de Procédure. Les privilèges que la loi énumère limitativement consistent en particulier dans l'obligation de l'Etat de garantir toutes les obligations de l' « Ouprava Fondova ». Cette obligation pour l'Etat a été prévue par l'article 4 de la loi de 1898 et fut dictée par des raisons spéciales.

L'institution de crédit foncier serbe, comme la plupart des établissements de crédit foncier en Allemagne, était dotée par l'Etat ; il était donc naturel que l'Etat réponde pour toutes les obligations, encore que le système français de crédit foncier soit tout différent. On a compris que, bien que l'Etat ne se chargeât pas lui-même de la création et de la direction des établissements du crédit foncier, il devait néanmoins leur prêter son concours sous une forme quelconque. Le gouvernement avait d'abord songé à imposer à l'Etat et aux départements la garantie dans certaines limites, du capital et des intérêts des lettres de gage. L'exposé des motifs expliquait notamment : « Il nous paraît bien difficile d'admettre qu'après l'épuisement des fonds de réserve, après l'expropriation de l'immeuble hypothéqué, après l'exercice de l'action personnelle sur les autres biens des débiteurs, la société ne soit pas entièrement désintéressée. Aussi n'est-ce pas tant pour compléter la sûreté du

gage que pour rendre sa suffisance éclatante à tous les yeux, que le Gouvernement a cru devoir, sinon exiger, du moins permettre de placer derrière l'immeuble, derrière la personne de l'emprunteur, un dernier garant, dont la solvabilité ne puisse être mise en doute : le département et l'Etat » (1).

Ces raisons n'ont point été accueillies par la Commission législative. Elle trouva inutile la garantie de l'Etat et des départements en raison des autres sûretés accumulées dans le projet ; elle la jugea injuste envers les contribuables non emprunteurs et enfin dangereuse pour les finances de l'Etat, soit par temps de crise, soit du fait de la négligence qu'elle pouvait introduire dans l'administration de sociétés. Frappé par ces considérations, le Gouvernement fit disparaître la garantie de l'Etat et des départements. Cependant il pensa que leur concours ne devait pas être rejeté d'une manière absolue et promit son concours sous la double forme d'un crédit sur les lettres de gage et par subvention. La protection publique accordée à une société par l'Etat était de nature à donner à tous le signal de la confiance et à assurer promptement le crédit des obligations.

Les autres privilèges d'ordre général, mais fort importants pour notre institution, consistent dans le droit pour l'« Ouprava Fondova » d'émettre des lettres de gage. Par cette disposition, elle est devenue une institution de crédit foncier dans le vrai sens du mot ; elle avait le droit d'émettre les lettres de gage sur la base des prêts déjà consentis. Par ce mécanisme, ses moyens devenus illimités lui permettaient de répondre dans une large mesure à son but. Venons-en maintenant aux privilèges relatifs à la sûreté des prêts et recouvrement.

(1) Josseau : Traité du Crédit foncier, tome I, page 25.

Divers articles de cette loi les précisent :

1) L'art. 36 prévoit que les lettres de gage et obligations sont considérées comme titre de l'Etat — valeur sûre et sont exemptes de tous les impôts et taxes ; elles peuvent servir comme cautionnement à la Caisse de l'Etat.

2) L'art. 47 considère les livres d' « Ouprava Fondova » et leurs extraits légalisés en vertu de l'article 2, comme actes authentiques.

3) En vertu de l'article 48, l' « Ouprava Fondova » a le droit de se faire payer sur le gage hypothéqué avant tous les autres créanciers, l'Etat excepté, pour l'impôt d'une année.

4) Les biens du failli, sur lesquels existe une hypothèque au profit de l' « Ouprava Fondova », n'entrent pas dans la masse de la faillite.

Les privilèges relatifs au recouvrement du prêt sont les suivants :

1) D'après l'article 53, l' « Ouprava Fondova » opérera le remboursement du prêt par ses propres fonctionnaires ou représentants en vertu des dispositions de cette loi. La police et le pouvoir communal sont dans l'obligation de répondre à leur appel.

2) Mode d'expropriation plus simple et rapide.

3) Privilège quand au droit d'être payé sans être assujetti aux délais et aux formalités de l'ordre.

Nous nous bornons seulement à mentionner ici les nombreux privilèges que la nouvelle loi a accordés à l' « Ouprava Fondova », remettant à un chapitre ultérieur l'étude de leurs avantages et de leurs inconvénients.

Après avoir énoncé rapidement les privilèges de la nouvelle loi, il nous reste à examiner de quelle manière la loi de 1889 a élargi l'activité de l' « Ouprava Fondova ».

L'article 5 de la même loi prévoit tout les opérations actives et passives que l' « Ouprava Fondova » est autorisée à effectuer :

a) Ce sont, pour les opérations passives :

- 1) l'administration de tous les fonds publics et capitaux des corps administratifs autonomes;
- 2) l'émission des lettres de gage et obligations communales à la base des prêts déjà consentis ;
- 3) l'acceptation de dépôt.

b) Et pour les opérations actives :

1) l'autorisation d'accorder des prêts sur première hypothèque ;

2) l'autorisation de faire des prêts aux communes et aux autres corps administratifs sans affectation d'hypothèque.

La loi élargissant l'activité de l' « Ouprava Fondova » a aussi posé certaines règles relatives aux prêts hypothécaires, de telle sorte que l' « Ouprava Fondova » était autorisée à consentir des prêts sur :

1) la terre et terrain pour bâtir dans les villes et les villages ;

2) la terre avec bâtiment de *matériel solide* ;

3) les immeubles ruraux (sur estimation de la valeur nette de la terre).

Tous les gages qui pouvaient être acceptés par l' « Ouprava Fondova » devaient être assurés. Le délai le plus long accordé à un emprunt était de 32 ans 1/2. L'emprunt est remboursable par annuités semestrielles, comprenant partie du capital et de l'intérêt de ce capital pour le temps écoulé. L'intérêt pour tous les emprunts effectués à l' « Ouprava Fondova » est fixé à 6 o/o. Le montant minimum d'un emprunt est fixé à 1000 dinars et s'effectue en argent en raison de l'absence de l'organisation du marché monétaire et de la mauvaise instruction de la population serbe.

Pour parer aux éventualités, il est indispensable que l'institution ait un fonds de réserve. Ce fonds se compose de divers éléments, notamment d'une contribution modique et proportionnelle.

La réserve est ordinairement placée de manière à être toujours disponible. Elle était limitée à une somme de 1.000.000 de dinars.

Elle était constituée par :

- 1) la moitié du revenu net de l' « Ouprava Fondova »;
- 2) l'intérêt de ce revenu;
- 3) les lettres de gage et obligations périmées avec leurs coupons;
- 4) le revenu imprévu.

Pour la mise en vigueur de la nouvelle loi, il était indispensable de la compléter d'un règlement qui en faciliterait l'application. Ce règlement prévoyait l'organisation technique intérieure de l' « Ouprava Fondova » divisée en plusieurs sections ayant chacune une fonction spéciale. Cette division du travail devait par la suite réduire considérablement sa tâche.

A l'intérieur, l' « Ouprava Fondova » se divisait en plusieurs sections.

- 1) Section du prêt hypothécaire ayant pour mission de se préoccuper des opérations hypothécaires, des emprunts communaux, et de tout le service relatif au crédit foncier;
- 2) Section des fonds autonomes, chargée de toutes les opérations concernant ces fonds;
- 3) Section ou département de la Caisse d'épargne avec pour but d'effectuer toutes les transactions relatives à cette caisse;
- 4) Section de Comptabilité enregistrant toutes les opérations;
- 5) Secrétariat assumant tout le travail concernant la

direction de l'établissement et préparant celui relatif aux délibérations du Conseil d'Administration.

La loi de 1898 impose encore une obligation pour l' « Ouprava Fondova », celle de publier chaque année son bilan, bilan qui ne fut pas livré à la publicité depuis l'époque de sa création jusqu'à celle de sa réorganisation, c'est-à-dire de 1862 à 1898. Le premier compte rendu publié dans le *Journal Officiel* du 22 janvier fut élaboré en 1890 et devait donner une véritable image de l'activité de l' « Ouprava Fondova » pendant 28 ans.

Voici le premier bilan de l'actif et du passif de l' « Ouprava Fondova » :

ACTIF	
Caisse	693.311.63
Anciens prêts	24.250.489.76
Intérêt sur les anciens prêts	11.235.583.35
Nouveaux prêts	5.343.594.05
Comptes-courants	1.288.207.21
Succursales	554.891.24
Immeubles	2.188.031.43
Meubles	5.000
Ministère des Finances 5 o/o l'emprunt sur l'obligation d' « Ouprava Fondova » en or	9.795.500
Cautionnements	542.458.99
Divers comptes	2.511.806.99
PASSIF	
1. Fonds autonomes :	58.408.873.60
— sanitaires	10.100.189.84
— scolaires	2.853.827.74
— Veuves	2.605.164.15
— Instituteurs	1.697.003.40
— Ecclésiastiques	1.768.966.75
— Forestiers	457.593.83
— d'Eglise	380.651.55
b) les divers fonds	8.883.142.42
2) Capitaux :	
— privés	1.071.002.03
— pupillaires	2.573.613.67
— dépositaires	1.372.614.24
— Eglise	4.459.43
— Monastères	87.376.78

— Divers créanciers	6.190.500
— Sommes non comptées	82.357.03
— Société du Commerce de Berlin	9.795.500
— Dépositaires de cautionnements	542.458
— Divers comptes	4.942.898.07
Total (1)	58.408.873.66

Ce bilan nous expose la situation dans laquelle se trouvait l' « Ouprava Fondova » et les raisons qui commandaient sa réorganisation rapide. A l'examiner on constate que l'état financier de cette banque était malsain.

Ce qui est intéressant et ce qui saute aux yeux, ce sont les chiffres des anciens prêts s'élevant à une somme de 24.250.489,76 dinars et l'intérêt de ces mêmes prêts se chiffrant à une somme de : 11.235.583 dinars. Tandis que la première somme représente un placement sûr, la seconde, presque la moitié de la première, représente l'intérêt non payé par les débiteurs.

L'ajournement de la dette, la capitalisation de l'intérêt et l'attente du remboursement constituaient une pratique légalisée qui devait conduire naturellement l' « Ouprava Fondova » à cette situation de non liquidité.

Côté actif, l'attention est attirée sur la position des prêts consentis d'après la nouvelle loi, d'un montant de 5.343.594.05 et représentant une partie des anciens prêts, mais régularisés et adaptés à la nouvelle pratique.

Côté passif, la structure est très simple. Il nous est possible d'observer le rapport entre les fonds et les capitaux, ainsi que leur ordre de grandeur à la date du jour de l'organisation.

Pour juger quelle influence a eu la réorganisation comme pour avoir une idée exacte de la conversion des anciens prêts en nouveaux et se rendre compte du mouvement des fonds depuis cette transformation, il est indispensable de

(1) Premier compte rendu de l' « Ouprava Fondova », 1890.

se reporter au bilan de l'actif et du passif des années 1898 à 1902 où apparaîtront clairement la bienfaisance et la nécessité de cette réorganisation de l' « Ouprava Fondova ».

AGTIF	31 DÉCEMBRE DE L'ANNÉE				
	1898	1899	1900	1901	1902
	D I N A R S				
Caisse.....	808.460	710.278.47	347.221.57	399.314.05	1.027.306.60
Anciens prêts sur immeub.	41.104.020.30	37.205.154.15	20.547.046.52	18.050.700.01	15.863.967.11
Nouveaux prêts.....		5.350.831.70	9.015.475.98	12.013.374.25	14.605.886.73
Comp. courants de caisse d'épargne départ.....		3.415.238.39	3.333.330.64	2.927.551.10	2.740.964.90
Compt. courant du Trésor.	599.906.04	1.199.594.40	261.144.95	1.087.535.95	1.402.989.40
Immeubles.....	2.126.724.90	1.165.556.40	1.306.230.22	1.474.706.25	1.326.559.86
Ministère des Finances....		9.795.500	9.568.000	9.329.500	9.079.000
auti onnements.....		542.458	55.936.65	95.845	148.743.75
Frais de la fondation....		39.954.61	35.955.61	31.954.61	27.954.61
Meubles et équipement....		20.454.10	21.376.50	20.607.70	22.400
Emissions oblig.....		7.940	7.140	6.340	5.540
Divers débiteurs.....	28.727.40	60.089.22	10.214.317.85	10.843.139.51	11.172.853.57
TOTAL(1).....	44.667.838.64	59.513.049.44	54.713.475.47	56.280.568.41	57.424.166.56

(1) Ce tableau tiré de Glomazitch : *Histoire d'Ouprava Fondova* 1933.

2) PASSIF	31 Décembre de l'Année				
	1898	1899	1900	1901	
	D I N A R S				
a) FONDS AUTONOMES :					
sanitaires	10.240.276.41	10.848.410.54	10.937.241.35	10.813.348.50	10.469.883.55
scolaires	2.916.111.58	2.925.400.15	2.932.906.75	1.934.191.40	2.937.460.30
Veuves	2.601.111.38	2.670.293.25	2.821.272.58	2.953.818.60	3.153.012.60
Instituteurs	1.596.566.02	1.738.827.05	1.918.504.49	2.075.782	3.245.997.30
Ecclésiastiques.....	1.642.262.54	1.812.190.20	2.010.883.79	2.190.502.40	2.334.974.45
	355.706.64	467.598.93	625.934.25	753.233.90	569.078.60
b) FONDS DIVERS :	10.990.046.16	9.800.473.84	7.989.765.58	8.726.436.07	9.796.424.34
c) CAPITAUX :					
privés	3.282.976.87	4.248.905.32	4.850.989.76	5.884.279.40	6.044.842.40
pupilaires.....	2.743.091.72	3.725.989	3.591.455.77	3.416.868.59	3.327.375.37
Dépositaires.....	1.157.268.44	2.355.408.84	2.123.503.40	2.257.657.78	2.554.944.84
Eglises	629.979.66	793.872.27	827.094.33	822.500.69	855.132.71
Monastères.....	100.721.25	94.294.92	105.415.70	106.802.95	108.256.80
Som. non disposé.....	128.785.85	93.392.48	32.711.76	24.165.67	35.488.50
Soc. commerciale de Berlin 5 o/o l'emprunt public....		9.795.500	9.568.000	9.329.500	9.079.000
Mandat postal de fonds d'invalides.....		2.450.000	2.350.000	800.000	1.000.000
Avance versée de l'intérêt de l'ancien et nouveau prêts.		67.544.08	97.562.96	116.429.90	141.036
Divers comptes.....	6.273.934.12	5.367.722.75	1.560.599.35	2.850.653.98	2.367.751.34
Trésor.....		256.925.82	369.633.68	254.396.58	403.507.56
Total (1).....	44.667.838.64	59.513.049.41	54.713.475.47	56.280.568.41	57.424.166.56

Un regard sur le bilan de ces 5 années nous montre que le montant des anciens prêts qui était de 40.000.000 en 1898 est tombé à 15.000.000 dinars en 1902.

Tous ces prêts sont convertis en nouveaux prêts et adaptés aux nouvelles conditions, en vertu de la loi de 1898.

On voit aussi que la position des nouveaux prêts augmente rapidement. De 5.350.831.70 dinars au commence-

(1) D'après le livre de Ch. Glomazitch.

ment de l'année 1899 ils apparaissent pour 14.605.886.73 dinars en 1902. Les autres créances de la banque atteignent 11.172.853.57 dinars.

Ces bilans font plus que renforcer notre affirmation lorsque nous disions que l' « Ouprava Fondova » avait besoin d'une réorganisation qui fut, d'ailleurs, suivie d'une ère de prospérité.

SECTION III

Les moyens de l' « Ouprava Fondova »

Après avoir exposé les effets de la réorganisation, il nous reste à voir par quels moyens l' « Ouprava Fondova » est arrivée à ce développement. L' « Ouprava Fondova » a puisé ses moyens à diverses sources : 1° le remboursement de l'annuité et l'intérêt des prêts hypothécaires dont le paiement devait s'effectuer ; 2° divers fonds publics et capitaux ; 3° émission de lettres de gages et obligations, et 4° capitaux privés déposés à l' « Ouprava Fondova ».

A) LE REMBOURSEMENT DE L'ANNUITÉ ET L'INTÉRÊT RETARDÉ

Sitôt après sa réorganisation, la banque envisagea diverses mesures pour encaisser toutes les annuités ainsi que les intérêts dûs par ses négligents débiteurs. A cette fin, elle invita par le *Journal Officiel* tous ses débiteurs à régler leurs créances vis-à-vis de l' « Ouprava Fondova ». Elle fit vendre beaucoup de biens — gages de ses débiteurs négligents — et par cette méthode, l'argent commença d'affluer dans ses caisses, avec lequel l' « Ouprava Fondova » put consentir de nouveaux prêts et satisfaire dans certaines mesures les besoins urgents.

Grâce à ces mesures efficaces, un mouvement d'argent se dessina que traduit le tableau suivant :

Années	Annuités	Intérêt	Intérêt-composé
1900	3.460.834	4.015.397	789.607
1901	2.396.346	1.962.599	864.100
1902			
1903	2.655.986	1.568.802	1.165.908
1904	1.874.189	1.396.145	762.743
1905	1.159.334	1.813.399	315.088

Ce tableau qui montre le mouvement de l'annuité et de l'intérêt retardé fait ressortir l'action bienfaisante que fut la réorganisation, par ses mesures sévères contre tous les débiteurs négligents et en mettant fin à une mauvaise pratique jusqu'alors légalisée. L' « Ouprava Fondova » prenant après la réorganisation des mesures sévères pour faire régler toutes les obligations de ses débiteurs, contribua à augmenter ses moyens et, ainsi, accroître ses disponibilités.

B. — LES FONDS PUBLICS

Examinons une autre source à laquelle l' « Ouprava Fondova » puise ses moyens et qui, à la période de sa création, demeurait la source principale et unique, l' « Ouprava Fondova » n'étant alors qu'une institution purement dépositaire.

Aujourd'hui, presque tous les fonds publics sont réunis à l' « Ouprava Fondova » ; cette source, très importante, lui procure d'énormes disponibilités que l' « Ouprava Fondova » utilise en prêts à long terme ou hypothécaires.

Il est indispensable ici de considérer la nature de ces fonds comme une sorte de crédit consenti à l' « Ouprava Fondova ».

On se rappelle que tous les fonds publics autonomes et divers sont concentrés à l' « Ouprava Fondova » en vertu

d'une disposition législative, depuis l'époque où elle cessa d'être une institution dépositaire.

Pour qu'une institution financière soit toujours solvable, et ne se trouve pas, un jour, dans la situation de ne pouvoir répondre à ses obligations, il est naturel que les moyens qu'elle reçoit à long terme soient aussi placés dans des opérations à long terme et, qu'au contraire, ceux reçus à court terme soient placés dans des opérations à court terme, c'est-à-dire qu'il existe une conformité de délai entre les opérations actives et passives.

Les faits nous ont montré que la plus grande partie, presque 60 o/o de ses moyens, appartenant aux fonds, est déposée à long terme. Il est donc naturel que les capitaux provenant de cette source soient à leur tour placés, par l'« Ouprava Fondova », dans des prêts qui seront aussi à long terme.

La loi autorise l'« Ouprava Fondova » à ne s'occuper que des prêts hypothécaires, son unique opération active; si elle veut respecter la conformité de délai entre les opérations actives et passives, elle ne pourra accomplir la seule opération qui lui soit permise qu'en plaçant ses moyens dans des prêts hypothécaires.

De l'examen de son activité, nous voyons que lorsque l'« Ouprava Fondova » a pratiqué cette méthode, violant sa règle principale, sa situation devint grave.

C'est pour cette raison qu'il était indispensable de lui permettre d'élargir son activité dans la sphère d'opérations actives et de lui donner la possibilité d'exercer ses moyens dans des opérations à court terme.

Il y a lieu de dire ici quelques mots des divers types d'institutions hypothécaires. On distingue parmi ces dernières et d'après leurs opérations deux catégories : les institutions hypothécaires d'un type propre, et les institutions hypothécaires mixtes.

Les premières sont des établissements qui n'ont que deux sortes d'occupations : les prêts hypothécaires et l'émission d'obligations. Il est naturel, pour ces deux modes d'opérations, que les ressources qui les alimentent aient la nature du crédit à long terme et soient placées aussi dans les opérations à long terme; ce qui revient à dire que, dans ce type d'institution, la règle principale est qu'on tient compte de la conformité de délai; cette règle s'impose naturellement. N'effectuant que deux opérations, une active — prêt hypothécaire — l'autre passive — émission d'obligations — qui sont d'après leur durée des opérations à long terme, leur délai doit logiquement être conforme.

Les secondes — institutions mixtes — sont des établissements qui, à côté des opérations hypothécaires, s'occupent de toutes les opérations bancaires, soit à long, soit à court terme, ou actives ou passives. Le type propre des institutions hypothécaires est aujourd'hui presque complètement abandonné et, dans cette période, les institutions mixtes ont eu un grand développement.

L'institution du crédit foncier, « Ouprava Fondova », était autrefois une institution hypothécaire propre, dont l'objet unique était le crédit foncier. Il ne nous paraît pas inutile, pour terminer l'étude de cette deuxième source de revenus, de reproduire ici le tableau des fonds et des capitaux publics pendant la période de 1900 à 1914.

LE MOUVEMENT DES FONDS

Les Fonds Autonomes

	SANITAIRE	SCOLAIRE	DE VEUVE	D'INSTITUT.	ECCLÉSIAST.	DE FORÊT	ASSURANCE DU BÉNÉFICIAIRE
1900	10.937.241	2.932.906	2.821.504	1.918.504	2.010.883	625.934	
1901	10.813.348	2.953.818	2.953.818	2.075.782	2.190.502	753.233	
1902	10.469.883	2.937.460	3.153.012	2.245.997	2.334.974	569.679	
1903	10.458.414	2.943.337	3.499.453	2.426.248	2.541.315	926.233	
1904	10.397.677	2.903.253	3.630.794	2.579.246	2.714.148	1.114.160	
1905	10.134.399	2.904.416	3.708.466	2.762.265	2.868.456	1.273.349	
1906	9.934.691	2.903.823	3.795.312	2.944.059	3.078.579	1.744.774	80.0
1907	9.787.319	2.905.913	4.001.632	3.187.124	3.351.637	1.935.442	17.4
1908	9.356.504	2.948.026	3.985.206	3.347.527	3.488.714	2.564.597	9.9
1909	9.351.063	2.949.069	3.976.419	3.576.193	3.721.188	2.324.958	90.5
1910	9.357.290	2.949.770	3.931.315	3.794.499	3.968.165	2.545.775	122.6
1911	9.326.614	2.870.816	3.853.330	4.007.303	4.149.022	2.744.084	136.5
1912	7.381.400	2.602.943	3.874.515	4.230.698	4.317.244	2.803.038	143.8
1913	9.015.315	2.616.960	3.768.606	4.422.785	4.334.146	2.860.129	156.6
1914	9.427.949	2.525.630	4.100.736	4.713.773	4.584.529	3.171.395	164.1

ET CAPITAUX PUBLICS

		DIVERS FONDS	Capitaux			
			PUPILAIRE	DÉPOSITAIRE	ÉCCLÉSIAST.	MONASTÈRES
		7.989.765	3.591.455	2 123.503	827.094	105.415
		8.726.436	5.416.868	2.227 657	822.500	106.802
		9.796.424	3.327.375	2.554.944	855.132	108.250
		12.557.667	3.279.555	2.672.880	976.952	123.096
		15.910.814	3.143.302	2.919.538	1.037.743	164.928
		17.656.305	2 992.216	3.067.687	1.068.692	176.416
172.773	1.082.413	18.023.233	3 129.342	3.337.073	1.103.113	198.305
181.519	1.015.323	20.383.877	3.275.237	3.643.113	1.125.688	219.065
265.049	1.406.647	19.113.944	3.360.277	3.409.260	1.207.926	249.727
740.540	1.372.247	18.929.746	3.514.746	3.335.041	1.278.097	299.027
768.077	1.465.902	21.600.464	3.683.368	3.492.604	1.364.034	327.606
1.066.604	1.552.752	24.034.927	3.938.807	3.822.454	1.431.804	351.697
1.001.142	1.639.325	25.693.610	4.530.033	4.444.677	1.433.836	309.635
1.071.840	1.723.059	28.033.921	4.788.209	4.482.534	1.511.482	325.988
1.252.898	1.810.289	29.403.550	4.940.366	4.522.431	1.567.350	774.380

C. — EMISSION D'OBLIGATIONS FONCIÈRES

1) *Lettres de gage*

Le droit d'émettre les obligations foncières, autrement dit les lettres de gage et obligations communales, est un privilège donné par la loi à l' « Ouprava Fondova ». Lorsqu'une société a besoin d'argent, elle a toujours recours soit à une augmentation de son capital social, par émission d'actions nouvelles, soit à un emprunt. Mais comme la somme à emprunter est considérable, elle ne s'adresse pas à un ou plusieurs capitalistes déterminés. Elle divise cette somme en un grand nombre de parts égales et fait appel au public. Les droits appartenant à chacun des prêteurs sont constatés dans les titres qui leur sont délivrés : ce sont les obligations.

On peut définir l'obligation en disant que c'est un titre de créance, plus ou moins aisément transmissible d'après sa forme, et donnant à celui qui en est investi un droit de remboursement d'une somme prêtée ou réputée prêtée par lui ou par un titulaire autre de droit, en même temps qu'à l'intérêt de cette somme.

La question de la nature du contrat d'obligation a été fort controversée. On a voulu décomposer ce dernier en deux éléments, un prêt à intérêt ordinaire, auquel s'ajoute une convention *sui generis* indépendante de la première, génératrice des droits accessoires — lots et primes. Cette conception permettrait de légaliser les avantages aléatoires, tels que lots et primes, attachés à une certaine obligation; mais la dualité du contrat n'existe ni dans le titre, ni dans l'intention des parties, comme le dit justement M. Montagnon dans son *Traité* (1). On a voulu considérer l'obligation comme un associé d'une espèce particulière, n'ayant

(1) Montagnon, *Traité des associés du crédit foncier*, p. 295.

pas plus qu'un associé ordinaire, le droit de faire déclarer la faillite de la société. Il se distingue nettement de l'associé qui participe aux bénéfices et aux pertes de la société. Sans doute, il a intérêt à la prospérité de cette dernière; il y gagne ce que tout créancier gagne à la réussite de son débiteur, la sécurité; sa créance devient meilleure, mais son droit ne s'accroît pas. Seuls les actionnaires ont droit au partage des bénéfices réalisés. Les actions produisent des revenus variables, puisque le dividende auquel elles donnent droit est une partie des bénéfices nets de la société. Les obligations donnent droit à un revenu fixe, l'intérêt de la somme prêtée à un taux fixé d'avance. L'amortissement des actions n'est pas obligatoire, l'amortissement des obligations s'impose. Celles-ci doivent recevoir leurs intérêts avant la distribution de tout dividende et être remboursées avant tout partage de l'actif social. Le prix des opérations varie peu, celui des actions est soumis à des fluctuations d'une part par la valeur de placement, d'autre part par la valeur de spéculation. L'actionnaire est un associé, l'obligataire est un prêteur. L'actionnaire dont l'action est amortie ne devient pas étranger à la société; il a une action de jouissance lui laissant son droit à un dividende; l'obligataire remboursé ne conserve plus aucun droit contre la société.

Pour obtenir le remboursement de leur créance et le paiement des intérêts, les porteurs ont, en plus d'une action personnelle, contre la société, une action réelle contre les détenteurs des immeubles auxquels ont été consentis des prêts hypothécaires et contre leurs ayants droit, à titre universel ou à titre particulier.

D'après la théorie de M. Montagnon, les porteurs d'obligations n'ont pas d'hypothèque mais un privilège non sur les immeubles hypothéqués à la société mais sur les créances de celle-ci. C'est un droit de préférence assuré à la

masse des créanciers, porteurs d'obligations foncières sur tous les autres créanciers de la société, quelque chose de très analogue aux droits que la séparation de patrimoine assure aux créanciers du défunt, quand ils demandent ce bénéfice contre les créanciers de l'héritier (1).

La théorie de M. Montagnon nous paraît tout à fait exacte en ce qui concerne notre législation. D'après la loi qui régit la matière, les porteurs d'obligations n'auraient pas une hypothèque. Leur droit ne porte pas sur les immeubles hypothéqués à la société mais sur ses créances. C'est un droit de préférence assuré à la masse des créanciers porteurs d'obligations foncières, sur tous les autres créanciers de la société.

Par quels moyens effectue-t-on l'émission des obligations foncières? Lorsque le crédit foncier doit recourir à une émission d'obligations, il s'adresse directement au public par voie de souscription. Ce procédé, qui est le plus simple de tous, a l'avantage de permettre à la société qui offre directement ses titres aux capitalistes, de fixer elle-même le taux de l'emprunt. Les frais d'émission sont réduits au minimum par la suppression des intermédiaires et des commissions qu'on leur attribue. Le souscripteur ne verse pas immédiatement le montant total de l'obligation; il ne verse qu'un acompte et est tenu, en vertu de son contrat, à verser le solde à diverses époques échelonnées et fixées d'avance.

La souscription directe ne saurait être utilisée par des sociétés dont le crédit demeurerait incertain et peu étendu. Celles-ci ont de préférence recours à la souscription par l'entremise des banquiers. Une banque ou un syndicat de banquiers se chargent d'écouler les titres dans le public; ils garantissent à la société le placement d'un certain nom-

(1) Montagnon. Voir *Traité des associations de crédit foncier*, page 305.

bre de titres à un taux déterminé et lui versent immédiatement une somme fixée à l'avance. Ce procédé présente pour la société le grand inconvénient de ne lui faire toucher qu'une partie du capital versé par le public, les banquiers gardant la différence entre le cours vénal et le prix qu'ils ont payé à forfait à la Compagnie. Il existe encore un système : c'est la vente à la Bourse. Les établissements vendent à la Bourse ou délivrent à bureau ouvert les titres qu'ils veulent émettre au fur et à mesure de leurs besoins d'argent. Ce procédé exclut les intermédiaires mais il ne peut s'appliquer qu'à des emprunts relativement peu considérables.

Autrefois les institutions de crédit foncier ont consenti des prêts en obligations. « Le prêt en lettres de gage, dit M. Jesseau, c'est le crédit foncier dans son vrai caractère, dans sa propre nature. La lettre de gage est à l'immeuble ce que le billet de commerce est à la marchandise; le crédit réel existe dans toute sa puissance » (1).

« Le système de prêts constitués en obligations permet aux institutions, dont les titres sont accrédités, de prêter en toute circonstance sans changement de ses conditions et sans autre limite que les besoins de la propriété immobilière. Il concilie l'intérêt des prêteurs et celui des emprunteurs : la loi du marché devient la loi commune acceptée par les uns comme par les autres » (2).

Le prêt en numéraire était sans doute le seul possible à l'origine, quand il était difficile à l'emprunteur de négocier lui-même un titre encore inconnu. Mais il présente un grave inconvénient : il oblige la société, sous peine de ne plus fonctionner, à emprunter toujours, quel que soit le prix du loyer de l'argent; à restreindre ses prêts au mon-

(1) Jesseau, *op. cité*, tome I, page 44.

(2) Millandre, *Les obligations émises par le Crédit Foncier de France, en représentation des prêts hypothécaires*, Paris, thèse, p. 133.

tant des sommes qu'elle peut se procurer et à changer sans cesse le taux de ses avances pour se mettre en rapport avec le cours de ses titres sur le marché.

a) *La circulation des obligations foncières.*

Le crédit foncier, avons-nous dit, possédait de graves inconvénients. Tout d'abord la sécurité elle-même du placement pouvait être compromise par le défaut de régularité dans le droit de propriété de l'emprunteur ou par l'existence de privilèges occultes, toujours à redouter avec le régime hypothécaire important qui nous régit. Par la diminution de valeur du gage, ensuite, provenant soit d'une baisse générale sur les immeubles, soit d'une dépréciation spéciale de l'immeuble hypothéqué due, par exemple, à un mouvement de population ou à un changement de mode. Les prêts hypothécaires portent en général sur des sommes importantes et, seuls, les gros capitalistes peuvent les employer. Ils sont faits pour une longue durée et le prêteur n'est jamais assuré de rentrer dans ses fonds au jour exact prévu pour le remboursement, la réalisation du gage hypothécaire étant une opération longue et onéreuse. De même le paiement des intérêts est souvent moins exact que pour la valeur mobilière. « Le paiement exact des intérêts est aujourd'hui dans la pratique une difficulté capitale du prêt hypothécaire », dit M. Decourdemand (1).

L'accomplissement des formalités que réclament l'expropriation et l'ordre entraîne avec lui des lenteurs dont on ne peut prévoir le terme et qui causent un préjudice notable aux créanciers; le service des intérêts se trouve forcément suspendu et ils se voient privés, quelquefois pendant 3 ou 4 ans, de leur revenu. Enfin la cession de la créance hypothécaire nécessite des opérations compliquées et coûteuses.

(1) Decourdemand, *Danger de prêter sur hypothèque*, Paris, 1829, p. 89.

Tous les économistes et juristes qui ont approfondi la question arrivent à cette conclusion : « L'attention des économistes et juristes, dit M. Bendant, se porte depuis longtemps sur les moyens d'élargir le crédit foncier en le mobilisant. Il est acquis que faciliter la cession des titres hypothécaires, c'est donner aux créanciers un moyen plus rapide de rentrer dans les capitaux avancés, et c'est multiplier par là même le nombre des prêteurs et, par suite, donner plus d'étendue au crédit » (1).

Danger pour les créanciers, absence d'un garant qui assure la circulation facile et large du titre, telles sont les causes qui ont empêché pendant longtemps les obligations foncières, cependant reconnues, de se développer dans la pratique. Le seul moyen qui permet de parer aux objections soulevées, c'est d'introduire entre l'emprunteur et le prêteur une société intermédiaire, un organisme spécialisé, qui assure leur liaison, qui facilite la circulation du titre en garantissant la valeur du gage hypothécaire.

Toutes les obligations foncières peuvent se diviser en quatre catégories :

- 1) Obligations avec lots et primes;
- 2) Obligations avec lots sans primes;
- 3) Obligations sans lots et primes;
- 4) Obligations avec primes sans lots.

La loi organique de l' « Ouprava Fondova » autorise l'émission d'obligations foncières avec lots et primes payables au moment du remboursement.

Les lots consistent en des sommes d'argent qui, à des époques déterminées, sont attribuées à un certain nombre d'obligataires assignés par voie de tirage au sort. La prime est constituée par la différence entre le taux d'émission et la valeur nominale du titre.

(1) *Dalloz*, 78, I, 241.

L'existence de ces lots et primes est-elle compatible avec la nature même du contrat d'obligations?

Nous ne sommes pas en présence d'un contrat *sui generis*, spécial et aléatoire, mais d'un prêt à intérêt. Peut-on considérer comme valables les conventions qui y sont relatives? On invoque contre leur légalité les lois qui interdisent la stipulation d'un intérêt supérieur à l'intérêt légal. On s'efforce d'écarter l'application de cette loi aux obligations émises par les sociétés. M. de L'Epine la déclare faite en vue d'un débiteur personnel qui, acceptant un taux usuraire dans un moment d'irréflexion, peut compromettre sa fortune, sa réputation, son honneur, mais pas le moins du monde pour de puissantes associations de capitaux qui, lorsqu'elles empruntent, peuvent s'engager à payer un taux quelconque (1).

M. Montagnon n'accepte pas cette distinction subtile. Il considère non pas les obligations de la société envers un obligataire en particulier, mais envers la masse des obligataires. En somme, dit-il, « il n'y a qu'un seul emprunt contracté sous une forme spéciale. La société ne consacre pas annuellement au service tant des intérêts que des primes et lots, une somme supérieure à l'intérêt que le capital emprunté peut produire » (2).

Mais l'opinion dominante en doctrine établit une distinction entre les lots qui seraient prohibés sans autorisation donnée par une loi spéciale et les primes qui ne seraient qu'une forme de répartition entre tous les obligataires à des époques variables, des retenues opérées sur l'intérêt légal.

On est tout à fait d'accord pour dire que les obligations

(1) De l'Epine. *De l'emprunt par voie d'obligations*.

(2) Montagnon. *Traité des associations du crédit foncier*, page 396.

avec lots offrent un caractère de loterie. En quoi consiste la loterie?

1) Dans la chance offerte d'obtenir un capital considérable moyennant une mise faible;

2) Dans la perte totale de la mise pour le plus grand nombre de concurrents;

3) Dans l'attribution à quelques contractants privilégiés d'un bénéfice qui a pour base la perte réalisée par tous les autres. Il y a perte pour beaucoup. Si les lots sont constitués à l'aide de retenues faites sur les intérêts, la majorité des obligataires est lésée puisqu'il suffit d'un tour de roue pour faire attribuer à un seul des sommes considérables qu'un partage équitable aurait dû répartir entre tous.

Les caractères de la loterie ne se trouvent pas dans la prime. La différence entre le taux d'émission et la valeur nominale des titres n'a rien de comparable avec le bénéfice d'un lot.

La voix du hasard n'est plus ici la condition de l'acquisition du gain déjà virtuellement acquis par tous les obligataires.

L'acquisition de la prime résulte d'une convention, non d'un tirage. La prime repose sur la puissance de l'intérêt composé. La société sert aux obligataires un intérêt un peu moindre et retient la différence. Les retenues s'ajoutent les unes aux autres, produisent elles-mêmes des intérêts, s'accroissent des retenues faites les années suivantes, d'après le même système et arrivent à rembourser chaque année un certain nombre d'obligations avec un supplément de capital promis.

Aujourd'hui l'emprunt à lots est un placement régulier et sérieux quand la somme prêtée est remboursable, quand la plus grande partie des bénéfices est distribuée chaque année comme intérêt et non réservée pour être distribuée en lots par voie de tirage au sort. M. Reinach va encore plus

loin. Il considère les obligations à lots comme essentiellement morales. Elles suscitent et développent l'épargne, en utilisant de petits capitaux.

Quels sont les droits des obligataires?

Les obligataires, comme tous les créanciers, ont un droit au gage général sur les biens de leur débiteur. En conséquence, les deux fonds de réserve et le capital social sont affectés à leur paiement; les créanciers hypothécaires de la société contre ses propres emprunteurs rentrent aussi dans ce gage général. Sur la caisse des réserves et le capital social, les possesseurs de lettres de gage concourent pour se payer avec tous les autres créanciers de la société. Il existe une certaine analogie entre les lettres de gage et les rentes sur l'Etat :

1) Les rentes sur l'Etat et les lettres de gage sont admises par le crédit foncier pour le paiement des dettes;

2) Les rentes sur l'Etat sont affranchies d'impôt. Les obligations foncières traitées en principe presque aussi favorablement que les rentes, ont subi peu à peu l'envahissement de la fiscalité.

Le gage des obligations est triple : il se compose du fonds social, de la caisse de réserve et, d'une manière plus particulière, de l'ensemble des créances hypothécaires de la société affectées par privilège au paiement des obligations foncières; il faut ajouter la garantie de l'Etat qui est un privilège important de notre institution de crédit foncier.

1) La garantie principale sur laquelle reposent les lettres de gage est une garantie hypothécaire sérieuse calculée sur la moitié de la valeur éprouvée d'un ensemble d'immeubles qui ne court pas des risques de dépréciation énormes.

2) La garantie de la lettre de gage est indirecte. L'hypothèque n'appartient pas aux porteurs d'obligations eux-mêmes, mais à la société qui émet des obligations.

A côté des garanties principales, nous avons encore les garanties subsidiaires qui sont aussi fortes que les principales. Elles résident dans le fonds social et la caisse de réserve. Il en est encore une autre dans certains Etats, comme en Yougoslavie où l'Etat garantit toutes les obligations de l'« Ouprava Fondova » ; cette garantie vient en dernier lieu, lorsque toutes les autres sont déjà épuisées.

C'est ici qu'il faut se demander si le droit d'émettre des obligations foncières est un droit incontestablement reconnu à tous les établissements s'occupant de crédit foncier, ou s'il est un privilège accordé seulement à certains établissements. Il est loisible à chacun de fonder (sans autorisation gouvernementale) des sociétés pour faire des prêts hypothécaires. Cette sorte d'industrie demeure libre, et chacun conserve le droit de créer des institutions de crédit foncier sur les bases qui lui conviennent en restant soumis au droit commun.

Mais s'ensuit-il qu'une société fondée dans ces conditions, c'est-à-dire sans avoir été autorisée, ait le droit d'émettre un genre spécial d'obligations? On peut dire que les obligations foncières sont, en réalité, des duplicata de contrat hypothécaire qu'elles mobilisent en les fractionnant et en les rendant transmissibles de mains en mains, ou par simple endossement, sans avoir l'inconvénient qu'on peut reprocher en France aux cédules hypothécaires introduites par la loi du 11 messidor.

Un tel titre, dit un auteur, c'est un papier de circulation ; c'est un privilège créé par le législateur en faveur des sociétés de crédit foncier.

L'intérêt public commande que les titres de cette nature, qui sont la représentation des prêts hypothécaires et qui sont des parties intégrantes d'un mécanisme dont le fonctionnement a pour effet de substituer aux prêts à courte

échéance des prêts remboursables à long terme, que ces titres, disons-nous, ne soient pas laissés à la libre disposition des spéculateurs

Quelle garantie présenterait aux souscripteurs d'obligations une société libre qui échapperait au Contrôle du Gouvernement? Qui surveillerait la concordance entre le montant des prêts et le chiffre des obligations en circulation? Qui veillerait à ce que les promesses faites aux obligataires, par l'annonce d'un mécanisme séduisant, ne soient pas un leurre? Les effets d'une semblable liberté ne se feraient pas longtemps attendre. Après de brillants débuts, les règles de prudence que l'on se serait imposées tout d'abord seraient trop souvent méconnues; tôt ou tard, on se laisserait entraîner à émettre des titres excédant les prêts. Le public une fois trompé retirerait sa confiance.

Les obligations perdraient leur valeur; de sorte que, cet argent essentiel du système venant à manquer, le système lui-même serait compromis, et la propriété foncière retomberait dans la situation déplorable d'où l'introduction du nouveau mode de libération avait eu pour objet de la tirer.

L'Etat ne peut se désintéresser d'institutions sur lesquelles repose la sécurité de la circulation hypothécaire. Les obligations foncières sont des valeurs dont le crédit est intimement lié au crédit de l'Etat et le Gouvernement ne saurait, sans un grave péril, en abandonner la surveillance. On a souvent comparé les obligations foncières, sous certains rapports, du moins, aux billets de la Banque d'émission.

Ancien Gouverneur du Crédit foncier et de la Banque de France, M. le Comte de Germiny s'exprime dans ce sens : « S'il m'était permis de juger par analogie, je dirais que la lettre de gage sera à la Société du crédit foncier, à peu près ce que le billet à vue est à la Banque de France. L'un et l'autre sont la conséquence d'un privilège; l'un

et l'autre sont un papier-monnaie destiné à circuler sous la foi des garanties qui lui sont propres — au billet de banque le capital de la Banque et son portefeuille, à la lettre de gage, le sol, l'immeuble. Ils ne diffèrent même pas essentiellement dans leur destinée, car le billet de banque est au crédit de l'industrie ce que la lettre de gage sera au crédit de la propriété ». Mais ce qui ressort surtout de la citation que nous venons de faire, c'est que les obligations émises en représentation de prêts hypothécaires à long terme et libérables par amortissement sont, comme les billets de banques, des titres *sui generis*, créés dans des conditions spéciales, tenant à l'ordre public et qui, dans la pensée du législateur, devaient demeurer l'épargne des sociétés munies d'une autorisation, et placer sous la direction, si nous sommes en présence d'un établissement d'Etat

Contrôle et la Surveillance de l'Etat » (1).

2) Obligations communales

Les prêts aux communes rentrent naturellement dans le cadre des opérations de l'institution du crédit foncier, parce que le crédit communal ne diffère pas tellement du crédit hypothécaire. Favoriser le crédit des villes, stimuler les entreprises municipales, c'était encourager en même temps, les transactions immobilières. Concurrément aux efforts édiliaires entraînés dans leur œuvre d'expropriation et de démolition, les initiatives privées devaient s'employer à construire les grands immeubles modernes.

Il y avait un lien, une incontestable solidarité entre les deux sortes d'opérations. Aussi, tout comme un particulier, pour constituer un prêt hypothécaire, les communes étaient obligées de constituer l'hypothèque. Plus tard, quand la réforme a été opérée, les communes pouvaient avoir un

(1) M. le Comte de Germiny. Exposé à l'Assemblée des Actionnaires.

prêt sans affectation hypothécaire. La seule différence qui existe aujourd'hui, c'est que le gage donné pour les prêts communaux était représenté en contributions versées annuellement par les contribuables.

La distinction entre les titres émis par le même établissement financier allait heurter les principes généraux qui régissent les associations commerciales. Elle risquait de créer deux sociétés en une seule. Les créances ne pouvaient être divisées en deux catégories. Il ne pouvait y avoir un budget spécial et une responsabilité différente pour chaque genre d'opérations. Telles auraient été les objections invoquées.

Du côté du crédit foncier, plusieurs raisons militaient en faveur de la création d'un type d'obligations communales distinctes des obligations foncières ou lettres de gage. Les prêts communaux devant être faits avec ou sans affectation hypothécaire, on ne voulait pas, quelle que fût la solidarité des engagements normaux, que les gages des obligations fussent confondus et que les porteurs des obligations foncières se vissent opposer des modifications auxquelles ils n'avaient pas pu souscrire, ne les ayant pas prévues. La création des obligations communales paraissait commandée par la différence même des opérations auxquelles elles correspondaient. Si, au point de vue du mécanisme de l'amortissement, il paraît y avoir identité de situation entre le placement hypothécaire et le placement communal, il n'est pas moins vrai qu'il y a entre eux des différences fondamentales. L'un répond à des intérêts privés, l'autre à des intérêts publics ; leurs garanties de remboursement ne sont pas les mêmes ; ils ont, enfin, un marché distinct.

Il apparaissait que ces différences devaient être consacrées par la loi même et apparaître dans la forme et dans la dénomination des titres.

La valeur de la propriété foncière est loin d'offrir une stabilité uniforme (1). Classées d'après leur situation, leur nature agronomique et leur mode de culture, les terres sont susceptibles les unes par rapport aux autres, de mouvements de hausse et de baisse accentués. Par suite d'une crise ou d'une transformation dans le procédé industriel substituant une matière première à une autre, les produits du sol voient leur valeur tomber, et cette baisse de revenu compromet la valeur du capital foncier lui-même.

En ce qui concerne les terrains urbains, leur valeur est aussi soumise à des fluctuations dues à des phénomènes économiques et sociaux ; seulement leurs fluctuations ne sont pas si fortes que chez les propriétaires ruraux.

La différence est la situation du crédit communal. La garantie des communes comparées les unes aux autres offre une stabilité absolue. Si l'on excepte les revenus domaniaux qui ont tendance à disparaître et les recettes des services industriels qui n'ont pas pris encore beaucoup de développement, toutes les autres ressources du budget communal sont dues à l'impôt, soit direct, dont le montant est prévu et certain, soit indirect, comme les octrois et taxes de diverses natures, dont le rendement varie de l'une à l'autre.

A l'encontre de l'inscription hypothécaire qui porte sur un immeuble susceptible de dépréciation, l'inscription budgétaire représente une valeur immuable. Tandis que les annuités des prêts communaux sont presque entièrement recouvrées chaque année, *moins* de régularité existe dans les rentrées des annuités des prêts hypothécaires. S'il y a donc des affinités entre les deux services, spécialement en ce qui concerne le mécanisme d'amortissement, il n'est pas moins vrai que les garanties respectives des deux sortes

(1) Au sujet des causes qui agissent sur la valeur. Voir Etude de M. Edmond Michel, Tome III, La propriété, Paris-Nancy, 1908.

d'opérations sont très différentes et que les méthodes de contrôle ne sont pas les mêmes. Le placement hypothécaire exige la plus grande prudence et un examen plus complexe. On a voulu tenir compte de ces différences fondamentales en émettant deux sortes de titres.

En étudiant cette question, nous aurons l'occasion de constater que la plupart des institutions de crédit foncier font des conditions différentes ou prix variables aux municipalités, selon l'importance de leurs demandes, tandis que, en matière hypothécaire, il y a pour tous les propriétaires, à une même époque, égalité du taux d'intérêt. Précisons qu'en matière hypothécaire, il est tenu compte des causes de variations de la valeur, par le fait qu'il est procédé par le service d'inspection, à une expertise minutieuse à la suite de laquelle la demande de prêt du particulier est fréquemment réduite. Au contraire, en matière communale, il est toujours accordé l'intégrité des sommes demandées.

L'égalité dans un cas, et la différence de traitement dans l'autre, ne résident pas dans la nature des garanties offertes, mais dans la façon dont la concurrence s'exerce dans chaque branche d'opérations. Pour les prêts fonciers, la plupart des établissements jouissent de privilèges législatifs et du monopole du fait que leur donne l'énorme concentration de capitaux sur laquelle ils s'appuient. Ils ne connaissent que la concurrence des capitaux privés. Au contraire, pour les prêts communaux, la concurrence des capitaux collectifs est beaucoup plus grande.

La séparation des obligations foncières et communales offrait, en dernier lieu, des facultés d'ordre intérieur. La gestion d'un seul fonds d'opérations, considérablement accru, eût été malaisée. La division permettrait d'établir une utile comparaison entre la tenue de chaque catégorie d'obligations.

Mais si les deux titres répondent à des engagements différents et ne reposent pas sur les mêmes garanties, le fait qu'ils sont émis par le même établissement devait tendre à leur assimilation.

Si ces deux sortes d'obligations sont émises par un établissement solide et qui jouit d'une grande confiance auprès du public, les souscripteurs des obligations, soit foncières ou communales, seront, en somme, sans préoccupations.

La solidarité qui existe entre deux sortes de titres s'explique, avons-nous dit, par le fait qu'ils sont émis par le même établissement. Il faut ajouter qu'ils bénéficiaient des mêmes avantages légaux et sont soumis à la même réglementation que les obligations foncières ou lettres de gage.

Dans la première moitié du xix^e siècle, la plupart des obligations émises par les villes étaient d'une valeur assez grande de 1.000 et 500 francs. Le placement ne s'adressait qu'aux capitaux constitués. C'étaient les rentiers des villes qui se portaient souscripteurs d'emprunts destinés à des améliorations, dont ils étaient en tant que propriétaires immobiliers, les principaux bénéficiaires. La multiplication et la diffusion d'opérations nécessitant la concentration de sommes énormes, il fallait étendre le marché du crédit communal. On devait « appeler aux guichets les petites bourses, comme on avait appelé les petites gens au scrutin » (1). Aujourd'hui, les institutions créent même des coupures de 100 fr. et facilitent le placement du titre en permettant la libération par versements échelonnés. Elles firent appel, non aux capitaux constitués, mais aux épargnes populaires.

Les mêmes droits et les privilèges ont été accordés aux

(1) G. d'Avenel, *Mécanisme de la vie moderne, la Bourse*, page 74.

institutions du crédit foncier, pour émission des obligations communales.

L'institution de crédit foncier serbe a été aussi autorisée à faire des prêts aux communes, arrondissements et départements sur le gage de leurs immeubles ou sur le gage de leur recette et impôt, mais en tous les cas avec l'autorisation du pouvoir compétent. Lorsque les communes, arrondissements et départements se trouvent dans l'impossibilité de payer l'annuité et l'intérêt pour les premiers six mois, le Ministre des Finances, sur la demande de la banque, prend le recouvrement de leurs recettes et de leurs contributions (art. 37) (1) jusqu'à ce que la dette soit éteinte.

On a déjà dit que tous les droits et privilèges accordés pour l'émission des obligations communales ont été conférés à l'émission des obligations foncières : droit d'attacher des lots et primes aux titres (art. 29) (1) : assimilation aux rentes sur l'Etat, et sont exemptes de tous les impôts et taxes.

Notre institution bénéficie d'une autorisation générale. L'exercice de son droit vis-à-vis des corps publics est seulement subordonné à une autorisation du pouvoir compétent.

En ce qui concerne le paiement d'intérêt et l'annuité, le mode de remboursement ainsi que les garanties des obligations, les articles applicables aux obligations foncières sont en vigueur pour celles-ci.

Jusqu'à la moitié du xix^e siècle, les communes, pour leur crédit, ont fait recours auprès de l'Etat. Au début du xx^e siècle, les divers gouvernements commencent à autoriser les municipalités à traiter avec les particuliers ou les banques, ou à procéder elles-mêmes à des émissions par voie de souscription publique. Sans doute, si ce procédé

(1) Loi organique du Crédit Foncier.

présentait des avantages pour les grandes villes, parce que leur papier était toujours assuré de trouver auprès du public un accueil favorable, il n'en était pas de même pour les petites villes. La mise en marche d'une émission entraîne des dépenses considérables qui, pour les petites opérations, sont proportionnellement plus fortes que pour les grandes. Il faut compter sur un minimum de frais généraux dont la répartition sur une petite somme est plus sensible que sur une plus grande. D'autre part, si la sécurité du placement ne saurait être contestée, la suspension du service des intérêts et l'amortissement n'étant pas plus à craindre des petites villes que des grandes, en revanche le peu de notoriété du titre émis par une localité de faible importance rend sa circulation difficile. La valeur est lourde, son porteur ne trouve pas aisément à la négocier.

Les communes auraient pu s'associer pour profiter des avantages d'une émission plus considérable sur un marché plus étendu. Mais pour que l'association fût utile, il aurait fallu qu'il y eût concordance entre les besoins des diverses communes adhérentes. Mais sur quelle base cette association aurait-elle pu être constituée ? Sur la base unitaire ou sur la base fédérale ? Une seule association aurait-elle groupé toutes les municipalités, ou y aurait-il eu des associations régionales ?

L'organisation d'une association nationale de crédit communal entre plusieurs milliers de communes était une entreprise de vaste dimension et de réalisation difficile. Quant à la constitution d'associations régionales, elle eût présenté l'inconvénient de diversifier les types d'obligations. Or, l'amélioration des conditions du crédit communal ne pouvait résulter que de l'émission d'un type unique d'obligations garanties par l'ensemble des prêts réalisés.

En Yougoslavie, on est loin de trouver une trace de ce

mouvement en faveur d'une association nationale des communes pour l'amélioration de leur crédit.

Le droit d'émission d'obligations communales est soumis à certaines limitations. La loi organique serbe limite le montant des prêts. Cette règle avait pour but d'empêcher une circulation de titres hors de proportion avec les besoins.

L' « Ouprava Fondova », depuis sa création jusqu'en 1914 n'avait réussi que trois émissions, une sur le marché national, l'émission de 1899, et deux émissions sur le marché étranger, desquelles une doit être un prêt communal.

Enumérons combien l' « Ouprava Fondova » avait en circulation d'obligations foncières et communales au 31 décembre 1913.

<i>Obligations 5 o/o de 1899 et de 1908 :</i>		
En circulation : en coupures de 100 dinars en argent..		2.200
— de 100 dinars en or.....		29.000
— de 500 dinars en or.....		147.000
— de 100 dinars en or.....		1.041.000
<i>Obligations 4,5 o/o de 1910 :</i>		
En circulation : 58.562 pièces en coupures de 500....		29.281.000
<i>Obligations de 1911 :</i>		
En circulation : 59.313 pièces de 500 dinars.....		29.656.000
AU TOTAL.....		60.154.500

Nous pouvons constater, d'après cet exposé, que l'activité de l' « Ouprava Fondova » dans ce genre d'opérations, n'était pas très féconde. C'était une institution nouvelle, se développant dans un milieu intellectuellement assez bas, qui avait à surmonter beaucoup de difficultés pour devenir un établissement connu, non seulement sur son territoire, mais à l'étranger. Après avoir émis des obligations à l'étranger, elle inspirera plus de confiance au public et ses titres trouveront dès lors un placement plus facile.

parce qu'une fois émis et étant négociés sur le marché monétaire, ils seront un appât pour les capitalistes comme un placement d'une sûreté absolue.

Plus tard, l'« Ouprava Fondova » réussira plus facilement à négocier un emprunt à l'étranger par voie d'émission d'obligations, parce qu'actuellement elle est une institution connue pour sa solidité et qui jouit d'une réputation d'institution très solvable.

Nous verrons plus tard, en traitant le développement du crédit foncier depuis la grande guerre, comment elle avait réuni dans notre pays unifié presque toutes les institutions foncières de caractère public et comment elle est devenue un établissement central du crédit foncier sur tout le territoire de la Yougoslavie.

3) Règles concernant l'émission des obligations

Nous avons dit que l'émission des obligations foncières, lettres de gage et obligations communales, est un monopole qui consistait uniquement dans l'engagement qu'avait pris le Gouvernement de n'accorder aucune autorisation à d'autres sociétés pour faire des prêts hypothécaires dans les conditions prescrites par la loi spéciale. Mais par suite du monopole dont jouit une institution de crédit foncier, l'émission des obligations foncières a été soumise à certaines règles :

1) La valeur des lettres de gage ou des obligations ne peut dépasser le montant des prêts. Ici, il s'agit de la valeur nominale, mais non de la valeur de marché. Le motif de cette règle est facile à comprendre. S'il pouvait être émis des lettres de gage pour une somme supérieure à celle des prêts, il y en aurait un certain nombre qui manquerait de garantie. Elles ne reposeraient plus sur le crédit réel de l'emprunteur ; elles reposeraient sur le crédit personnel de la Société ; elles ressembleraient sous ce rapport aux

billets de banque dont l'émission est autorisée jusqu'à concurrence d'une somme supérieure à celle qui se trouve dans la caisse spéciale. Mais ce qui peut être sans inconvénients pour une Banque dont l'actif est purement mobilier et réalisable en un temps très court, présenterait des dangers pour une société de crédit foncier qui ne peut réaliser le sien avec la même promptitude. Il était nécessaire pour inspirer confiance au public, d'exiger que toute lettre de gage eût sa contre-valeur dans le contrat hypothécaire souscrit par l'emprunteur. Cette règle est presque générale et relative à toutes les institutions de crédit foncier, mais il y a encore certaines règles relatives à certaines institutions de crédit. Par exemple, l'émission des obligations du Crédit foncier de France, à côté de cette règle générale, est encore dirigée par 3 règles :

La première exige que les lettres de gage ou obligations communales reçoivent un visa spécial. En droit français, le visa devait être donné par un notaire dépositaire de la minute de l'acte de prêt. Les lettres de gage ou obligations devaient être enregistrées en même temps que cet acte et il prescrit au notaire de faire mention sur la minute du nombre et du montant des lettres de gage visées.

Le double contrôle exigé par un officier public, par un notaire et par un receveur d'enregistrement, avait pour nature de garantir complètement qu'il ne serait jamais émis de lettres de gage pour une valeur excédant le montant de prêts.

Aujourd'hui, le système précédemment exposé a été abandonné et les lettres de gage ou obligations ne sont émises qu'après avoir été visées et enregistrées.

La deuxième règle imposée au Crédit foncier de France est relative à l'émission des obligations ; les lettres de gage ou obligations doivent être enregistrées en même temps que l'acte de prêt.

La dernière règle concernant l'émission d'obligations prescrit que la lettre de gage ne peut être inférieure à 100 fr. (1).

Après avoir vu la nature juridique, les diverses catégories, le mode d'émission et les règles concernant l'émission des obligations, il nous reste à voir comment s'effectue le remboursement.

Les obligations s'éteignent par le remboursement de leur valeur nominale. Ce remboursement peut être fictif ou réel. Il est fictif lorsque les obligations reviennent à la Société par suite des paiements anticipés. Il est réel lorsque la somme qu'elles représentent est versée entre les mains des porteurs en échange de leurs titres. Dans les deux cas, ces titres sont annulés.

L'extinction des obligations, à mesure que la dette hypothécaire contractée vis-à-vis de la Société diminue par amortissement, est de toute nécessité ; autrement, la portion de l'annuité affectée à cet amortissement n'aurait pas l'emploi, et elle resterait dans la circulation des lettres de gage pour une valeur excédant le montant des prêts hypothécaires. Mais le remboursement ne permet d'éteindre et de rembourser chaque année qu'une portion des obligations émises. Suivant quelles règles devait-on faire cette opération ? Laisserait-on à tous les créanciers indistinctement la faculté de demander leur remboursement ? C'est ce qui s'est pratiqué en Allemagne. On avait espéré que les obligations portant un intérêt, qui se négocient même à prime, ne devaient être présentées au remboursement qu'en très faible proportion pour n'inquiéter jamais le Crédit Foncier. A la suite des événements politiques et de la crise économique, on a reconnu l'erreur de cette sécurité trompeuse. On y rembourse généralement les lettres de

(1) Josseau, *Traité du crédit foncier*, Tome I, page 18.

gage chaque année par voie de tirage au sort, jusqu'à concurrence des sommes disponibles à cet effet. Il résulte de là une double règle :

- 1) Le remboursement doit être au moins annuel.
- 2) Il doit être proportionné à la rentrée des fonds qui ont cette destination.

Les conséquences de la première règle sont que la société ne peut conserver en caisse ou affecter à un autre emploi les fonds qui doivent servir à éteindre des titres désormais sans garantie, et cela afin de maintenir toujours la circulation au niveau du montant des prêts. De plus, cette obligation d'éteindre des titres, tous les ans au moins, évite l'embarras pour la société de placer, pendant un temps très long, les fonds aussi versés pour servir à l'amortissement, ce qui pourrait lui occasionner des pertes d'intérêts. Le remboursement annuel donne aux porteurs d'obligations une expectative propre à soutenir le cours des obligations et, par conséquent, d'en favoriser la circulation.

La seconde règle qui limite le remboursement au prorata de la rentrée des sommes affectées à l'amortissement, n'est pas moins sage que la première règle. Il était nécessaire de mettre la société à l'abri des demandes exagérées de remboursements qui pourraient se produire en période de crise.

Mais comment le remboursement devait-il s'opérer chaque année? Le mode le plus simple, c'était le tirage au sort. Dans le pays où il existe des institutions de crédit foncier, il contribue à maintenir autour du pair le cours des lettres de gage et les soustrait aux dangers des variations qui prêtent à l'agiotage.

En effet, comment les capitalistes se décideraient-ils à vendre à des cours très peu éloignés du pair, un titre qui, dans le courant de l'année, peut être remboursé au pair par

suite du tirage au sort? De quelle manière procédera-t-on à ce tirage? On peut mettre dans la même roue les titres appartenant à la même série. Pour simplifier l'opération, il est bon d'appliquer un numéro à chaque obligation entière et de comprendre sous le même numéro toutes les coupures d'une même obligation, puis on tire des numéros jusqu'à épuisement de la somme affectée au remboursement. Mais qu'entend-on ici par série? Il faut distinguer les lettres de gage qui peuvent être remboursables dans un espace de temps déterminé de manière qu'elles s'éteignent en même temps que les engagements hypothécaires souscrits par les emprunteurs; elles sont divisées en séries annuelles dont chacune comprend toutes les lettres émises dans la même année. Elles peuvent, au contraire, n'être pas remboursables dans un temps déterminé; elles sont alors sans distinction de l'époque de leur création, divisées en séries dont chacune comprend toutes celles émises au même taux d'intérêt. Dans le premier cas, il faut répartir le fonds d'amortissement sur plusieurs années, dans la proportion des sommes afférentes à chacune de ces années.

Au contraire, les lettres ne sont pas remboursables dans un temps déterminé; le mode de procédé est infiniment plus simple. Il est inutile de distinguer pour le tirage l'époque de leur création, le montant de l'amortissement annuel et la durée de la libération des divers emprunteurs. Il suffit de diviser les lettres de gage, désignées sous des numéros de 1.000 francs par exemple chacune, en autant de séries qu'il y a de taux d'intérêt. Il n'y aura qu'une série : il y en aura deux s'il a été créé deux titres à des taux différents. Dans ce système on ne voit jamais le nombre de séries excéder deux ou trois.

Ne serait-il pas préférable de recevoir des demandes de remboursement pour le tirage de chaque année et d'y satis-

faire suivant leur date jusqu'à concurrence des sommes disponibles dans la caisse d'amortissement ?

Ne pourrait-on pas même, afin de répondre au désir que peuvent avoir un certain nombre de personnes, de placer leurs fonds à échéance fixe, aller jusqu'à permettre aux preneurs de titres lors de l'émission, d'indiquer l'année dans laquelle ils désirent être remboursés, sauf à ne faire droit à ces demandes que jusqu'à concurrence et d'après leur rang d'inscription ? M. Josseau croit que ce système aurait de graves inconvénients. Le remboursement serait le prix de la course et le cours des lettres de gage en souffrirait. La seule chose, d'après M. Josseau, serait de combiner ce système avec le système du tirage au sort, de manière que la quantité de lettres de gage remboursées sur demandes, n'absorbât qu'une fraction, le quart des sommes affectées pour l'année à l'extinction des lettres émises.

Après avoir examiné théoriquement le mécanisme de l'émission d'obligations foncières, il est indispensable d'examiner les règles que la loi impose à l'institution de crédit foncier l' « Ouprava Fondova ».

L' « Ouprava Fondova » a été aussi autorisée à émettre des obligations foncières en vertu de l'article 25 de la loi de 1898, c'est-à-dire dans la période pendant laquelle elle commençait à devenir une institution propre de crédit foncier, à la base des prêts hypothécaires déjà consentis. La loi lui impose aussi, par le même article 25 de l'alinéa 2, une règle générale dont nous avons déjà parlé : que la valeur des obligations en circulation ne peut jamais excéder la somme des prêts hypothécaires; l'art. 26 dit que la banque émet ses obligations au porteur pour qu'elles soient plus facilement transmissibles. La forme d'obligation que l'établissement peut émettre dépend de son Conseil d'Administration (art. 27).

Le taux d'intérêt est déterminé par le Conseil d'Administration et l'intérêt est payable semestriellement (art. 28). Les obligations foncières peuvent être à lots et à primes (art. 29).

C'est le Conseil d'Administration en accord avec le Ministre du Commerce et de l'Industrie qui décide du nombre de séries à tirer et du nombre des obligations à tirer. L'établissement de crédit foncier serbe rembourse les obligations par voie de tirage, soit d'après un plan rédigé à l'avance, ou bien d'après un délai fixé.

Le tirage des obligations, qui est public, est effectué devant une commission composée par trois membres du Conseil d'Administration, en présence du Directeur.

Les numéros des obligations tirées sont publiés au *Journal Officiel* et dans tous les autres journaux (art. 30).

Les obligations tirées se remboursent après un mois du jour de tirage.

En vertu de l'article 36, les obligations foncières sont considérées comme des titres d'Etat et sont exemptes de toutes les taxes. Elles seront aussi acceptées à toutes les caisses d'Etat pour leur valeur nominale.

Il y a plusieurs émissions d'obligations foncières réalisées soit à la Bourse, soit par l'intermédiaire d'un groupe de banques ou soit par la vente à leurs guichets.

La première émission effectuée par l'« Ouprava Fondova » est l'émission de 5 o/o de l'année 1899. Bien qu'elle porte la date du 1^{er} mai 1899, elle ne fut mise en circulation qu'en 1903; d'après les bilans de 1903-1909 cette émission n'était parvenue que jusqu'à une somme de 1.000.000 de dinars. La première émission de l'« Ouprava Fondova » n'était pas destinée pour l'étranger mais pour le marché national; ce fut la cause de l'insuccès de cette opération, parce que le marché monétaire serbe n'était pas encore

bien organisé et que le public n'était pas habitué à cette sorte de placement.

Cette émission de 5 o/o présentait certains traits caractéristiques. Les obligations portaient l'intérêt 5 o/o. Les coupons étaient à 100, 500 et 1.000 dinars ou francs. Comme garantie de cette émission doivent servir les prêts hypothécaires déjà consentis et les autres garanties spéciales : a) fonds de réserve d' « Ouprava Fondova » ; b) meubles et immeubles et, à côté de toutes ces garanties, s'ajoute la garantie de l'Etat en vertu de l'article 5.

Les obligations et leurs coupons sont exempts de toutes les taxes et impôts.

Le délai de remboursement a été fixé à 32 ans. L'amortissement se fait deux fois par an : le 1^{er} mai et le 1^{er} novembre. Un débiteur qui n'aurait pas de numéraire pourrait remettre ses obligations à l' « Ouprava Fondova » pour le paiement de sa dette.

Cet emprunt a été amorti et toutes les obligations retirées de la circulation en 1921.

Amenée à une situation difficile parce qu'elle ne tenait pas compte de la règle principale de la concordance de terme entre les opérations actives et passives, l' « Ouprava Fondova » cherchait une occasion de sortir de cette situation et il était naturel de trouver le remède dans un nouvel emprunt. En 1908, faute de capitaux nationaux suffisants, elle fut obligée de négocier un emprunt avec l'étranger.

Les négociations commencèrent en 1908 avec plusieurs banques de Paris pour la réalisation d'un emprunt de grande proportion.

Le 25 mai elle signa un accord préliminaire avec l'établissement bancaire Tellemann et C^o, en vertu duquel cette maison était autorisée à organiser un syndicat de banques à Paris qui prendrait l'émission pour une somme de

30.000.000 de francs. L'accord pour cette émission d'obligations devait être prêt le 7 juillet 1909 mais, par suite de l'opposition de certaines banques, l'accord fut retardé.

En 1910 la situation étant meilleure, l'« Ouprava Fondova » réussit à conclure un accord avec la Banque pour le Commerce et l'Industrie à Paris pour une émission d'obligations d'une somme de 30.000.000 de francs. Cet emprunt fut réalisé exclusivement pour que l'« Ouprava Fondova » se procurât des moyens et pût payer ses échéances à court terme. 24.000.000 de francs seulement ont été reçus par l'« Ouprava Fondova ». Ce qui était important pour notre établissement serbe de crédit foncier, c'était la sortie sur le marché monétaire mondial; pour la première fois les obligations d'« Ouprava Fondova » sont cotées à la Bourse et deviennent connues du milieu bancaire.

Les conditions de cet emprunt étaient les suivantes :

La valeur nominale était de 30.000.000 de francs fractionnés en 60.000 obligations sur porteur dont chacune valait 500 francs; l'intérêt était de 4,5 o/o, payable deux fois par an, au 1^{er} janvier et au 1^{er} juillet de chaque année. Le délai d'amortissement devait s'effectuer *al pari*, en 50 ans. L'amortissement était fixé au 1^{er} décembre de chaque année, d'après un plan déterminé à l'avance. L'amortissement peut être remplacé par achat à la Bourse à condition que le cours d'obligation soit au-dessus du pair.

La Banque pour le Commerce et l'Industrie prit toutes les obligations pour son compte à un prix de 83 o/o net; c'est pourquoi l'effectif de l'emprunt était seulement de 24.900.000 francs; elle était obligée de mettre à la disposition de l'« Ouprava Fondova » cette somme 10 jours après l'émission. Si la première émission de l'« Ouprava Fondova » n'était pas très favorable parce que le taux d'émission était assez bas, 83 o/o, son introduction sur le

marché mondial et ses obligations commencèrent à être connues; l'« Ouprava Fondova » devint un établissement universel dont les obligations circulaient comme titres d'une valeur sûre et qui plus tard trouveraient plus facilement un placement à l'étranger.

En 1910, l'« Ouprava Fondova », à la suite de besoins et quand elle était dans l'impossibilité de répondre à ses obligations, fit appel aux capitaux étrangers : son crédit international avait de jour en jour grandi.

En 1911, l'« Ouprava Fondova » avait la perspective de négocier un grand emprunt pour la commune de Belgrade et, pour cette raison, au regard de nombreuses demandes de prêts hypothécaires, elle avait l'intention d'avoir recours à une nouvelle émission à l'étranger. Dans ce but, l'« Ouprava Fondova », elle, entra en rapport avec la Banque pour le Commerce et l'Industrie ainsi qu'avec la Banque Franco-Serbe, avec lesquelles elle devait conclure un arrangement le 28 mai 1910 pour l'émission d'obligations d'une valeur totale de 30.000.000 de francs.

Les conditions de cet emprunt étaient les suivantes :

Cette émission portait la dénomination : « 4,5 0/0 emprunt communal or d'« Ouprava Fondova » du Royaume de Serbie de l'année 1911 ». L'emprunt était fractionné en 60.000 obligations au porteur, de 500 francs chacune. L'intérêt était de 4,5 0/0 payable deux fois par an, du 1^{er} au 14 avril, et du 1^{er} au 14 octobre. L'amortissement devait s'effectuer en 50 ans, mais il était laissé à la disposition de l'« Ouprava Fondova » la possibilité de les racheter à la Bourse, en tant que le cours du papier fût au-dessus du pair. Le service de l'emprunt s'effectue à Paris par les banques contractantes, et à Belgrade par l'« Ouprava Fondova ». Comme les obligations de l'émission précédente, celles-ci étaient aussi exemptes de toutes

les taxes et impôts. A côté de la garantie spéciale en vertu de l'article 16, l'Etat garantissait les fonds et l'intérêt de cet emprunt.

Les banques contractantes prirent à leur compte toute la somme de 30.000.000 de francs à un taux d'émission de 84 o/o et l'emprunt versé effectivement à l'« Ouprava Fondova » fut de 25.200.000 francs, 10 jours après l'émission.

Par suite des événements qui se produisirent dans la politique mondiale et spécialement dans les Balkans, un article de l'accord avait prévu l'ajournement de l'émission. Un acte spécial du 15-28 juin apporta certains changements aux dispositions de l'accord :

- 1) le taux de l'intérêt se compta *dekursiv* (1);
- 2) l'« Ouprava Fondova » pouvait rembourser l'emprunt non pas du 1-14 octobre 1915 comme il avait été prévu dans l'accord, mais du 1-14 avril 1915;
- 3) sur les sommes non retirées, les banques compteront l'intérêt à l'« Ouprava Fondova », non pas de 2 o/o comme il était prévu, mais de 2,5 o/o.

De 1911 à 1918 l'activité de cette banque cessa jusqu'à la promulgation du moratorium qui protégea tous les débiteurs de l'« Ouprava Fondova ».

D. — LES CAPITAUX PRIVÉS

Nous avons déjà examiné les trois sources qui ont alimenté les fonds de l'« Ouprava Fondova » ainsi que l'importance de ces fonds. Il nous reste à examiner une dernière source : les capitaux privés. L'« Ouprava Fondova » étant un établissement purement hypothécaire, dont la principale et unique opération active était le prêt à long terme,

(1) Les intérêts sur les sommes avancées seront payés annuellement en arriéré (décoursiv).

il lui était difficile en réalité de suivre la règle en vertu de laquelle les opérations actives et passives devaient avoir la conformité au point de vue de leur délai. C'est pour cette raison seulement que l'« Ouprava Fondova » ne se préoccupait pas tellement de ce genre d'opération. Mais étant aussi une institution publique et ayant pour but de favoriser et de propager l'épargne nationale, elle était obligée, d'après la place qu'elle occupait sur le marché monétaire, national, de violer la règle ci-dessus et de commencer à recevoir les capitaux privés à court terme. D'autre part, par suite de l'instabilité qui régna durant cette période en Serbie, elle restait l'unique établissement dont la solvabilité s'affirmait et inspirait le plus de confiance au public.

En de telles circonstances, elle n'avait pour devoir que de recevoir les capitaux privés qui, par elle, trouveraient un placement sûr et seraient toujours à la disposition de l'économie nationale.

L'« Ouprava Fondova » avait modifié plusieurs fois sa politique touchant cette opération; tantôt elle essaya de l'élargir, tantôt de la restreindre. Les raisons de cette politique, en ce qui concerne les capitaux privés, étaient diverses. Les capitaux privés de l'« Ouprava Fondova » se trouvaient assez nombreux puisqu'on n'avait pas osé les placer dans des opérations à long terme. D'une part ce sont des capitaux d'une entière instabilité et peuvent toujours faire l'objet d'un retrait; d'autre part, l'« Ouprava Fondova » en vertu de l'autorisation législative et des privilèges dont elle jouissait, pouvait surtout après la réorganisation effectuée en 1898, se procurer les ressources à meilleur marché par voie d'émission d'obligations, moyens à long terme, aux conditions les plus favorables, répondant à la règle de la concordance de délai et de telle sorte qu'ils

pouvaient être placés sans inquiétude dans des opérations passives de même nature.

Ne possédant pas le bilan de 1898, c'est-à-dire un bilan après réorganisation, nous donnons ici le mouvement de l'épargne de 1899 à 1914, permettant de se rendre compte de l'afflux et du reflux des capitaux privés confiés à l' « Ouprava Fondova ».

Au 31 décembre 1899 l'épargne (cap. priv.) s'élevait en dinars à ::

1899	4.071.002.03
1900	4.850.989.76
1901	5.884.279.40
1902	6.044.842.40
1903	6.476.920.15
1904	6.431.043.20
1905	8.275.800.65
1906	9.633.560.74
1907	14.961.867.70
1908	13.309.371.40
1909	11.103.322.90
1910	10.469.922.30
1911	8.452.325.90
1912	6.898.997.50
1913	6.796.743.50
1914	6.076.625.45

On remarque d'après ce tableau que le point culminant de l'épargne fut l'année 1907, et que, depuis cette période s'accrut la diminution des capitaux privés de l' « Ouprava Fondova ». Nous constatons que la somme confiée en 1914 fut presque la moitié de celle de l'année 1917. Recherchant les causes de cet abandon des capitaux privés, on en trouvera la cause principale dans la situation politique de la Serbie. L'annexion de la Bosnie et de l'Herzégovine par l'Empire Austro-Hongrois avait surexcité les esprits nationalistes qui considéraient ces provinces comme

(1) Compte rendu d' « Ouprava Fondova », 1898.

purement serbes et avait créé une atmosphère presque belliqueuse. Il était fort naturel que les capitaux privés de l' « Ouprava Fondova », par suite de la crainte de guerre, abandonnassent en grand nombre cet établissement. Cependant l' « Ouprava Fondova », malgré les événements qui devaient survenir, est toujours demeurée une institution où les capitaux privés se sont placés de bon gré et dont l'aptitude à les recevoir ira se développant.

Nous verrons ultérieurement quelle position l' « Ouprava Fondova » sut prendre vis-à-vis des capitaux privés.

SECTION IV

Les opérations actives de l' « Ouprouva Fondoya » : Les prêts hypothécaires

Après avoir traité des quatre sources qui ont alimenté l' « Ouprava Fondova », il nous reste à jeter un regard sur ses opérations actives. L' « Ouprava Fondova » étant un établissement hypothécaire propre, dont l'opération active unique jusqu'en 1914 était le prêt hypothécaire, il est indispensable de suivre le développement et le mouvement du crédit foncier après l'année 1898.

Nous savons que l' « Ouprava Fondova » réorganisé avait hérité des anciens prêts hypothécaires pour une somme de 28.266.465.81 dinars, en vue de leur transformation en nouveaux prêts hypothécaires établis sur de nouveaux principes.

Le tableau suivant traduit cette transformation et montre le succès qu'a obtenu la réorganisation.

Années	Anciens prêts en dinars	Nouveaux prêts	Intérêt des anciens prêts	Intérêt des nouveaux prêts	Prêts communaux
1900	205.470.461.52	9.015.475.98	9.865.131.49	21.144.65	
1901	18.050.700.01	12.013.374.25	8.671.871.46	60.103.35	
1902	15.963.967.14	14.605.586.73	7.943.631.31	133.143.60	
1903	13.207.980.47	4.683.632.14	6.110.877.88	148.438.61	
1904	11.333.790.28	22.707.863.55	4.971.280.08	192.751.45	5.106.262.55
1905	10.174.555.32	26.938.817.07	4.739.607.58	340.528.36	6.230.006.10
1906	8.730.879.17	43.951.908.59	4.128.135.43	379.692.46	
1907	7.362.966.52	38.345.954.65	3.364.852	422.109.35	19.563.173.14
1908	9.412.864.40	41.067.083.05			23.318.115.75
1909	8.213.607	40.528.095.75			23.788.450.70
1910	6.794.657.22	51.546.774.35			28.764.764
1911	5.524.352.70	60.431.656.20			49.410.161.45
1912	4.573.204	69.274.003.15			49.142.351.50
1913	4.578.373.60	71.225.463.10			49.933.3.3.55
1914	4.604.863.75	74.983.022.10			52.147.490.80

(1) D'après les recherches de l'*Histoire de l' « Ouprava Fondova »*
de M. Glomazitch, page 104.

La réorganisation qui apparaît ci-dessus fut réalisée par trois procédés différents.

En premier lieu, l'immeuble gagé a été vendu au débiteur (l'ancien propriétaire du bien) avec une réduction de dette de 15-20 o/o, mais toutes les annuités dues antérieurement devaient être payées.

Les annuités dues furent ensuite capitalisées, le nouveau montant de la dette ne devant pas excéder 50 o/o de la valeur du bien gagé.

Enfin, un nouveau prêt était accordé aux anciens débiteurs, comprenant l'obligation de payer les annuités dues.

Par cette méthode, l'« Ouprava Fondova » a réussi, d'une part, à réduire en 1900 les anciens prêts d'un montant de 20.547.046,52 qui formaient un total de 4.604.863,75 dinars en 1914 et, d'autre part, à augmenter les nouveaux prêts d'une somme de 9.015.475,98 qui s'élevaient en 1900 à 74.983.022.10 dinars, ce qui fait bien apparaître l'activité considérable de l'« Ouprava Fondova » dont le montant des prêts se chiffrait presque à 7.500.000 en 1914 pour le seul territoire de la Serbie. Ce qu'on peut reprocher à cette politique du prêt hypothécaire, c'est que l'« Ouprava Fondova » fondé en vue d'aider surtout l'agriculture en pleine crise au moment de sa création, était détourné de son but véritable et fixait davantage sa politique de crédit sur les villes en négligeant totalement, si l'on peut dire, les villages et les propriétés rurales. Cet abandon de sa politique originaire peut se justifier et se justifie par des raisons et juridiques et techniques. En Serbie on entend dire souvent que le droit de propriété n'est pas basé sur un fonds sûr et que l'acte qui constate la propriété foncière n'a pas une certitude absolue, de telle sorte qu'il peut arriver que le propriétaire de fait, celui qui possède le bien, n'est pas en même temps celui de droit. Il peut ainsi exister deux propriétaires pour le même bien.

Le système du « *tapiya* » (1) qui constate la propriété foncière est un système qui aggrave beaucoup le développement du crédit foncier. Bien plus, la plupart des propriétaires fonciers n'ont aucun acte qui constate leurs droits de propriété; par suite une grande partie des propriétés rurales sont incapables d'être l'objet des opérations du crédit foncier, parce qu'il leur manque un titre transmissible et sont ainsi presque exclues de la circulation.

L'état des crédits hypothécaires quant à leur répartition régionale nous donne le tableau suivant pour l'année 1911.

(1) *Tapiya* : document constatant le droit de propriété en Serbie. Voir Thèse de M. Voutcho sur la Banque Priv. agricole, page 89.

	Nombre de débiteurs	Somme totale en dinars	Le prêt moyen
Belgrade — Ville	2.496	35.467.047	14.200
le département de Belgrade	584	2.330.839	3.820
— Valjevo	847	3.236.318	3.820
— Vragué	847	3.236.318	3.820
— Kragoujevaz, ..	1.105	4.066.914	3.680
— Krajina	73	329.268	4.500
— Krouchevaz	301	1.115.842	3.774
— Morava	418	1.945.969	4.655
— Nich	351	1.810.122	5.160
— Pirote	41	165.353	5.025
— Pordrigué	774	3.837.057	4.950
— Pogerevaz	308	1.648.140	5.350
— Roudnik	152	393.761	2.590
— Smederevo	616	2.682.023	4.350
— Timok	259	1.074.195	4.150
— Toplizé	106	456.924	4.320
— Ougizé	261	687.149	2.630
— Tchatchak	269	1.363.526	5.070
TOTAL	9.113	63.314.006	9.950

(1)

(1) Tableau d'après M. Glomazitch : *Histoire de l' « Ouprava Fondova »*, Belgrade, 1933.

Ce tableau nous montre que la ville de Belgrade bénéficie d'une somme qui dépasse tous les prêts hypothécaires distribués sur l'ensemble du territoire et qu'une faible partie de prêts va aux villes dans les provinces; presque rien pour les villages.

Pour faciliter dans une large mesure le développement du crédit foncier en Yougoslavie, la réorganisation du régime de la propriété foncière s'impose.

L' « Ouprava Fondova » créée pour satisfaire les besoins de l'agriculture réalisait en tout cas un grand progrès car d'institution dépositaire elle est devenue un établissement hypothécaire propre, avec une activité accrue en s'occupant des opérations diverses dont le caractère est purement bancaire. Elle était détenteur du crédit hypothécaire dans l'ancienne Serbie, institution centrale et unique qui pouvait, par ses moyens assez considérables dans cette période, être maîtresse sur le marché national des crédits. Cette institution qui, à son début, n'était pas bien connue dans le pays et qui, comme la caisse d'Etat, n'inspirait pas une grande confiance, est devenue par son activité une institution puissante qui commence à jouir de la confiance non seulement du pays mais encore de l'étranger.

L' « Ouprava Fondova » étant une institution dont la solvabilité et la sûreté ne pouvaient jamais être mises en cause, finit par obtenir une grande popularité, à tel point qu'après l'armistice, elle arriva à prendre la première place dans l'organisation du crédit foncier en Yougoslavie.

Durant la guerre balkanique de 1912-1913 et durant la grande guerre mondiale de 1914 à 1918, l'activité de la banque fut presque suspendue, sauf pour certaines opérations ayant trait au service de l'Etat.

SECTION V

**La fusion des différents établissements publics
de Crédit foncier avec l' « Ouprava Fondoya » après 1918**

Après avoir réalisé l'unité nationale yougoslave et avoir fondé de toutes les provinces autrefois sous la domination de l'Empire Autrichien-Hongrois un Etat Serbe, Croate et Slovène, les diverses institutions de crédit foncier, de caractère public ou privé qu'elles étaient auparavant, se sont trouvées comprises dans les frontières d'un même Etat.

On se trouvait en présence de plusieurs institutions dont on ne pouvait pas recommencer le travail par suite d'un changement soit dans la souveraineté, soit dans la situation économique, comme ce fut le cas pour la Banque hypothécaire d'Etat du Monténégro qui, après la paix, se trouvait dans l'impossibilité matérielle de poursuivre son activité. D'autres institutions, passant sous la souveraineté yougoslave, avaient perdu les liaisons et les aides que les banques étrangères (« Stabilimento du Credito » à Trieste, et « Kreditanstalt à Vienne ») utilisaient si bien comme créditeurs et intermédiaires pour le placement de leurs obligations sur le marché étranger. Elles étaient donc amenées à exercer un choix ou à liquider ce qui constituait un dommage pour l'économie yougoslave ou même encore à se faire absorber par un établissement plus fort qui aurait la possibilité de stabiliser leur situation.

Il y a encore un établissement de crédit foncier qui limitait ses opérations seulement aux recouvrements des intérêts et annuités : la Banque agricole d'Etat dans la Serbie du Sud, qui avait hérité de l'ancienne Banque turque le Crédit hypothécaire.

La Bosnie et l'Herzégovine n'avaient pas d'établissement de crédit foncier non plus que la Voïvodine qui, pourtant,

en avait un besoin urgent pour son agriculture et ses travaux d'amélioration.

Pour toutes ces raisons, une idée s'imposa pour le nouvel Etat, celle de l'organisation d'une institution centrale de crédit foncier pour tout le territoire. A cette fin, le Ministère du Commerce et de l'Industrie s'adressa au Directeur de l' « Ouprava Fondova », qui était alors l'institution la plus puissante et lui demanda de prendre l'initiative de la création d'une institution centrale de crédit foncier en Yougoslavie. Les institutions hypothécaires privées n'étaient pas ici prises en considération et elles avaient déjà abandonné ce genre d'opérations qui, en cette période, n'apportaient pas assez de profit par suite de la pénurie des capitaux; elles devaient se transformer en banques ordinaires dont les préoccupations étaient les opérations à court terme, rapportant beaucoup plus de profit que celles à long terme. Les établissements désignés pour la réalisation de ce plan étaient les établissements publics qui existaient dans les diverses provinces de la Yougoslavie : « Ouprava Fondova », Zemlichno, Veressiski Zavode du royaume de Dalmatie, la Banque Agricole serbe de Skoplie, la Banque hypothécaire d'Etat du Monténégro et Krajska degelno Banque de Liubliana. Parmi ces établissements, certains ne pouvaient pas participer aux négociations relatives à la création d'un établissement central, parce qu'ils ne fonctionnaient pas encore à ce moment-là. Ce fut le cas pour la Banque hypothécaire d'Etat du Monténégro qui, après la guerre, n'avait pu reprendre son activité. Le transfert de la souveraineté du royaume de Monténégro à la souveraineté du royaume de Serbie avait été décidé en même temps que la fusion de la Banque hypothécaire d'Etat du Monténégro avec l' « Ouprava Fondova » serbe. Le 7 décembre 1920, sur la proposition du Ministre du Commerce et de l'Industrie, le Conseil des Ministres décida :

1) que la Banque hypothécaire du Monténégro cesserait de fonctionner comme un établissement indépendant et ferait partie de l' « Ouprava Fondova »; celle-ci, en conformité avec ses lois et statuts devrait faire l'inventaire de son actif et de son passif et rentrer dans ses droits et obligations;

2) que l' « Ouprava Fondova » devrait créer une succursale en Monténégro, pour remplacer l'ancienne Banque hypothécaire d'Etat du Monténégro.

Les mêmes mesures devaient être prises par la Banque Agraire serbe destinée à remplacer l'ancienne Banque hypothécaire turque. Sa création et son organisation s'étaient effectuées durant l'année 1915, mais après la guerre mondiale elle cessa son activité. La question de son avenir se posa alors car elle n'avait même plus ce qui lui était nécessaire pour recommencer son travail : ni personnel, ni Conseil d'Administration, ni aucuns moyens.

Le Ministre du Commerce et de l'Industrie proposa que la Banque Agraire serbe revienne à l'Etat dont elle dépendait autrefois; l' « Ouprava Fondova » fut chargé de dresser un rapport sur sa situation.

Ce rapport dura du mois d'avril 1920 à mars 1921. En vertu de ce rapport, le Ministre du Commerce et de l'Industrie devait proposer au Conseil des Ministres de décider la fermeture de la Banque Agraire serbe dans la province annexée et son rattachement à l' « Ouprava Fondova » qui prendrait à son compte son actif et son passif.

Au lieu et place de cette banque, l' « Ouprava Fondova » créerait une succursale. Cette proposition ministérielle fut acceptée à la séance du 1^{er} avril 1921 et c'est ainsi qu'on put assister à la liquidation de la Banque Agricole Privilegiée.

Deux autres établissements publics dont on devait faire

état pour la réalisation de la centralisation du crédit foncier en un établissement central sur tout le territoire de la Yougoslavie, furent les établissements fonciers de Liubliana et de Zadar. Après la guerre, en 1919, par suite du changement de souveraineté de Zadar qui était resté sous la domination italienne comme aussi de pénibles circonstances monétaires (1 dinar valait alors 4 couronnes), cet établissement se trouvait dans une situation désastreuse. Le problème qui se posait ne pouvait être résolu que par une liquidation, puisque l'établissement avait perdu toute liaison avec ses principaux créanciers qui étaient maintenant en Italie et en Autriche, et ne pouvait continuer ses opérations dans de telles conditions ; ou encore par une fusion avec un autre établissement yougoslave.

Pour sauver cet établissement, il était indispensable de le transférer à Split, en Dalmatie, qui était auparavant son champ d'action. Un arrangement avec l'Italie devait intervenir, autorisant son transfert et réglant toutes les questions pendantes entre débiteurs et créanciers des citoyens italiens. Par une décision du Ministère de l'Intérieur, numéro 717 du 29 septembre 1921, l'établissement passa sous la domination du Royaume S. C. S. Dans cette situation, le Conseil d'Administration, avec le consentement du préfet, avait demandé au Conseil d'Administration de la Banque hypothécaire d'Etat, et au Ministre du Commerce et de l'Industrie d'accorder ce transfert ; sur la proposition du Ministre, le Conseil des Ministres décida que :

1) « Zemlichni-Veressidsi Zavode » cesserait de fonctionner comme un établissement autonome et fusionnerait avec l' « Ouprava Fondova ». Elle prendrait tous ses droits et obligations.

2) L' « Ouprava Fondova » ouvrirait à sa place une succursale à Split. Depuis le 24 août 1924, le Conseil d'Administration de la Banque hypothécaire d'Etat considérait,

en effet, l'ancien établissement comme sa succursale à Split.

En ce qui concerne l'établissement slovène, la situation était toute différente. La Slovénie, à l'égard du marché monétaire était un pays plus développé et l'institution était plus facilement en mesure de trouver des moyens pour ses opérations. Il était dès lors naturel que l'établissement slovène se transformât d'institution publique en un établissement privé par actions, sous le nom de : « Banque hypothécaire des épargnants yougoslaves » ; elle devait également servir de banque ordinaire s'occupant de toutes les opérations actives et passives bancaires. Par la suite, cet établissement abandonna presque totalement les prêts hypothécaires qui, maintenant, ne sont pas d'un grand rapport.

En résumé, l'« Ouprava Fondova » était destinée à devenir l'institution centrale du crédit hypothécaire. Par le décret provisoire du 12 août 1920, elle eut la dénomination de : « Ouprava Fondova S. C. S. ». Tous les privilèges dont elle jouissait sur le territoire serbe se sont élargis.

Il nous reste maintenant à étudier l'organisation actuelle de la Banque hypothécaire d'Etat, ses privilèges, ses opérations et son importance sur le marché à long terme.

TROISIEME PARTIE

**LA BANQUE HYPOTHECAIRE D'ETAT
TELLE QU'ELLE EST AUJOURD'HUI
CREDIT FONCIER DE YUGOSLAVIE**

LA BANQUE HYPOTHECAIRE D'ETAT TELLE QU'ELLE EST AUJOURD'HUI CREDIT FONCIER DE YUGOSLAVIE

Après avoir exposé historiquement le développement de l'établissement de crédit foncier serbe depuis sa fondation, en 1862, jusqu'à la fin de la grande guerre et après avoir suivi sa politique en vue du crédit hypothécaire qui était à la fois son unique et principale opération, nous allons aborder l'examen de cet établissement de crédit foncier, tel qu'il se présente aujourd'hui.

Nous avons constaté au cours de notre exposé, que l'« Ouprava Fondova » était un établissement modeste dans la Serbie d'avant-guerre, par ses moyens, mais qu'il était tout de même le plus important, le plus solide et le plus réputé du pays avant la guerre et qu'il était prédestiné d'avance par sa position, par ses ressources, par son histoire et par la réputation mondiale dont il jouissait déjà, à devenir le plus qualifié pour le crédit foncier dans le nouvel Etat.

L'union de toutes les provinces qui constituent maintenant l'Etat yougoslave, et les difficultés du moment entraînaient ou la liquidation ou la fusion de certaines banques de crédit foncier. Cette deuxième mesure devait être envisagée parce qu'elle s'avérait la moins coûteuse et la plus satisfaisante pour l'économie nationale et pour l'unification du pays.

La Banque hypothécaire d'Etat, comme établissement sur tout le territoire de notre grande patrie, avait une lourde tâche à accomplir. L'Etat Serbe ayant été dévasté et détruit durant l'invasion ennemie, des capitaux considérables étaient nécessaires pour sa reconstruction. La

tâche de cet établissement consistait dès lors à fournir les capitaux.

Il est bien connu que la Yougoslavie, qui est un pays proprement agricole (90 o/o des habitants sont des agriculteurs) et où la petite propriété est presque totale, est aussi un pays pauvre où la pénurie des capitaux se fait beaucoup sentir.

L'agriculture qui est la principale activité du pays est arriérée tout comme l'enseignement professionnel.

Aussi l'agriculture est-elle peu productive. L'amélioration de cette dernière exige que des capitaux nombreux soient mis à la disposition des agriculteurs. Le but du crédit foncier, à l'origine, était de venir en aide aux agriculteurs et d'améliorer les conditions de leur travail.

La tâche du Crédit foncier Serbe fut plus importante puisqu'il était un crédit foncier d'un pays purement agraire et où les conditions d'exploitation des terres étaient très mauvaises.

Nous avons déjà vu que l'« Ouprava Fondova » ne s'en était pas strictement tenue à la règle de la répartition égale, puisqu'elle établissait une différence et s'occupait plus du crédit urbain que du crédit rural, ce qui était très fatal pour le développement et l'amélioration de l'agriculture à laquelle s'adonnait la majorité des habitants. Les raisons de cette différence de traitement justifient beaucoup sa politique. D'abord cet établissement se trouvait trop éloigné des paysans et ces paysans eux-mêmes étaient trop ignorants pour utiliser le crédit qu'on leur disait être le plus avantageux. A cela il faut ajouter les formalités nécessaires pour l'autorisation d'un prêt et les formalités coûteuses en découlant. Nous verrons ultérieurement si la Banque hypothécaire a corrigé dans une certaine mesure les anciens errements de l'« Ouprava Fondova » en s'approchant davantage des campagnes.

CHAPITRE I

L'organisation du Crédit foncier de Yougoslavie

L'ancienne « Ouprava Fondova » qui avait tous les caractères d'un établissement d'ordre public est devenue le Crédit Foncier de Yougoslavie. Celui-ci s'était approprié les moyens considérables et les privilèges de l'ancienne institution. La législation avait, en outre, plusieurs fois accentué dans ses statuts ce caractère public. Sa dénomination en est déjà une preuve. Citons littéralement l'article I de la loi organique pour en être tout à fait convaincu : « L' « Ouprava Fondova » portera dorénavant le nom officiel « Crédit Foncier de Yougoslavie ».

Egalement d'après la formation de son Conseil d'Administration et du Comité de Surveillance, dont nous étudierons plus tard la procédure d'élection, le seul fait qu'il lui manque un capital propre pour son activité suffit à démontrer davantage son caractère.

A. — CONSEIL D'ADMINISTRATION

L'Organe suprême qui doit diriger les opérations du Crédit Foncier est le Conseil d'Administration. Il se compose d'un directeur et de 10 membres nommés par décret royal sur la proposition du Ministre du Commerce et de l'Industrie (1), et avec le consentement du président du Conseil (art. 63).

Le directeur est à la fois le président du Conseil d'Administration. Le vice-président est élu par le Conseil d'Administration parmi ses membres (art. 64). Le mandat de tous les membres dure 4 ans. A l'expiration de deux ans après que la loi entre en vigueur, 5 membres se retirent par voie de tirage au sort et les 5 autres membres à l'expiration de 4 ans. En cas de décès ou d'incapacité de travail de la part de l'un des membre, on en nommera d'office un nouveau, suivant les règles prévues par l'article 65 de la loi (67).

Parmi les membres composant le Conseil d'Administration, au minimum cinq doivent résider à Belgrade (art. 68).

L'article 69 prévoit et répartit en 19 obligations les charges incombant à ce Conseil. Ce sont les suivantes :

1) Donner la direction aux opérations de la Banque dans la limite de la loi et du statut ;

2) Donner approbation aux prêts se rapportant à toutes les branches de leur activité ;

3) Décider des mesures à prendre pour le recouvrement contre les débiteurs retardataires, à propos de conciliation, de la vente d'un immeuble gagé à la Banque, et dans tous les cas où leurs intérêts sont en cause ;

4) Déterminer les conditions et fixer les taux d'intérêt,

(1) Par l'article 63 de la loi des finances 1934-35, le Crédit Foncier est passé sous le contrôle du M. des Finances.

soit pour les prêts que la Banque a consentis, soit pour ceux qu'elle traite pour son propre compte ;

5) Décider pour l'achat ou la vente des lettres de gage et des obligations communales ;

6) Etablir et fixer les frais occasionnés par la Banque ;

7) Donner des procurations à certaines personnes devant représenter la Banque et agir en son nom ;

8) Donner les instructions pour l'établissement du budget annuel ;

9) Prescrire la forme des lettres de gage et obligations, ainsi que les quittances et contrats ;

10) Choisir les personnes pour l'administration des biens des débiteurs insolvable ;

11) Faire part au Ministre du Commerce et de l'Industrie (1) des modifications ou des changements apportés à leur statut ;

12) Instituer les divers règlements pour exécuter la loi concernant les diverses branches de leur activité ;

13) Choisir et nommer un personnel conformément à la loi pour la banque centrale et ses succursales, fixer leurs appointements et décider de leur avancement, de leur renvoi et mise en retraite ;

14) Décider de la fondation ou de la liquidation de certaines succursales ;

15) Prendre décision de l'émission de lettres de gage et d'obligations, ainsi que de leur amortissement ;

16) Choisir un certain nombre d'experts pour l'estimation de la valeur d'un immeuble sur lequel la Banque devra consentir un prêt ;

17) Décider, soit l'achat d'un immeuble, soit la construction d'un bâtiment nécessaire pour la Banque ou pour l'une de ses succursales ;

18) Accorder un congé au personnel ;

(1) Voir page 129, référence (1).

19) Le Conseil d'Administration se réserve le droit de punir son personnel en le privant de ses appointements pendant une durée de 3 mois (art. 69 de la loi) ;

Le Conseil d'Administration se réunit au moins une fois par mois sur l'invitation de son président ou, en cas urgent, immédiatement. Les membres doivent être convoqués par écrit. L'ordre du jour de la séance du Conseil d'Administration doit être rédigé et exposé publiquement (art. 70). Le Conseil peut délibérer valablement à condition qu'il y ait au moins cinq membres présents. La décision se fait à la majorité des voix, mais au cas d'égalité, la proposition est considérée comme rejetée. Les membres du Conseil sont solidairement responsables vis-à-vis de la Banque, en cas de dommage causé par suite d'action contraire à la loi, d'excès de pouvoir ou de manquement au devoir professionnel.

La loi organique du Crédit Foncier impose au Directeur général les obligations suivantes :

- 1) Présider la séance du Conseil d'Administration ;
- 2) Faire exécuter les décisions prises par le Conseil ;
- 3) Ordonner et prendre les mesures nécessaires exigées pour sauvegarder les intérêts de la Banque ;
- 4) Rédiger le compte approximatif des frais de la Banque pour l'année suivante ;
- 5) Contrôler le personnel de la Banque et veiller sur l'ordre et la discipline ;
- 6) Surveiller toutes les opérations de la Banque et veiller à la bonne application de la loi et du statut ; s'il se trouve qu'une décision du Conseil d'Administration n'est pas conforme à la loi et au statut, il est autorisé à arrêter l'exécution de cette décision et, en même temps, il soumettra au Ministre un rapport en vue de trancher la question. Le Directeur est obligé de présenter son rapport au Ministre

dans un délai maximum de deux jours à compter de celui de la décision. Le Ministre, de son côté, est tenu de trancher la question litigieuse avant 10 jours ;

7) Contrôler si la valeur des lettres de gage et des obligations ne dépasse pas la limite légale ;

8) Vérifier que le tirage des lettres de gage ou obligations soit fait conformément au plan établi et aussi que les titres remboursés soient retirés de la circulation ;

9) Etre présent personnellement au tirage des lettres de gage et obligations, ainsi qu'à leur annulation ;

10) Soumettre un rapport au Ministre du Commerce et de l'Industrie concernant l'activité de la Banque (1) (art. 86).

B. — COMITÉ DE SURVEILLANCE

L'organisation de la surveillance pour le contrôle de toutes les opérations du Crédit Foncier de Yougoslavie s'exerce au moyen du « Comité de Surveillance » (art. 87).

Il est composé de 5 membres nommés par décret royal, sur la proposition du Ministre des Finances, avec le consentement du Président du Conseil (1). Les membres de ce Comité doivent être essentiellement citoyens yougoslaves, connaissant les opérations bancaires (art. 89). La durée de leur mandat est de 4 ans. En cas de décès et d'incapacité perpétuelle d'un des membres, même avant l'expiration de son mandat, le Ministre des Finances nommera d'office son remplaçant (suppléant). Il choisit pour un an parmi ses membres son président qui, en cas d'absence, pourrait être remplacé par un membre d'après son ancienneté. Il se réunit sur l'initiative de son président pour accomplir les devoirs suivants :

(1) Voir page 129 (1).

(2) Loi des finances 1934-35 (art. 563).

1) Contrôler chaque mois, ou quand il le juge nécessaire, soit le travail du Conseil d'Administration, soit la comptabilité de la Banque ;

2) Vérifier de temps à autre les caisses et constater l'état des disponibilités, ainsi que le nombre des lettres de gage et obligations, leurs coupons et autres titres confiés à la Banque ;

3) Examiner et vérifier le bilan annuel et compte profits et pertes ;

4) Le Président du Comité, en vertu de l'art. 27 de la loi appose le visa sur les obligations foncières.

Le Comité de Surveillance peut délibérer en séance, à condition que 3 membres soient présents (président y compris).

Au-dessus du contrôle exercé par le Comité de Surveillance, il existe encore un organe de contrôle suprême, qui se fait sentir sur toutes les institutions publiques, ainsi que sur le Crédit Foncier ; c'est la « Cour des Comptes ». Ses devoirs limitativement énumérés dans l'article 97 sont les suivants :

1) Examiner toutes les recettes et les dépenses provenant des fonds d'Etat et des fonds publics, que le Crédit Foncier administre en vertu de l'article 5-4 de la loi ;

2) Contrôler toutes les recettes et dépenses des capitaux provenant des communes, arrondissements, départements, églises, monastères et autres corporations que la Banque administre en vertu de l'article 2 de la loi, en tant que ces capitaux ne sont pas de caractère privé ;

3) Contrôler les paiements réguliers des pensions, que le Crédit Foncier est autorisé à administrer en vertu de lois spéciales. Autant que les opérations l'exigent, la Cour des Comptes peut fixer son bureau dans la Banque afin d'établir un contrôle sur place.

Aux termes de l'article 100, la Cour des Comptes est tenue d'examiner le compte des pertes et profits que le Conseil d'Administration lui a soumis dans un délai maximum de 4 mois.

Après avoir exposé le mode de fonctionnement de ces organes dirigeants, leurs droits et obligations respectives, nous constatons clairement qu'il n'existe aucune indépendance pour ces organes et qu'ils sont tenus dans leur activité par les diverses dispositions législatives et les ordres de leurs supérieurs hiérarchiques comme des fonctionnaires dans le service administratif de l'Etat. Si l'on ajoute ce fait à la règle des nominations des organes suprêmes du Crédit foncier, que tout le personnel de la Banque est nommé et mis en retraite par acte du Gouvernement et que leur statut et avancement sont régis par la loi des fonctionnaires d'Etat, il est bien clair que le Crédit Foncier a un caractère public.

C. — L'ORGANISATION TECHNIQUE (ADMINISTRATION DU CRÉDIT FONCIER DE YOUGOSLAVIE

Avec l'étendue de l'activité du Crédit Foncier de Yougoslavie, l'organisation technique s'impose nécessairement. Il était naturel que le Crédit Foncier, tel qu'il existait précédemment, n'était pas capable de fonctionner avec l'utilité désirable.

Pour devenir un établissement à base commerciale et bancaire et pour accroître son activité, il fallait rompre avec la bureaucratie qui lui était propre et la réorganiser selon le principe moderne de la division du travail.

Pour atteindre ce but, le législateur a divisé toute l'activité de la Banque en cinq départements, en leur attribuant des services spéciaux : département central, département pour le service d'hypothèque, département pour les opé-

rations bancaires, département pour le service des fonds autonomes et département du service de la comptabilité.

a) *Le département central*

Le département central a une grande importance et prend la première place dans la direction administrative du Crédit Foncier. C'est l'organe qui veille et exécute toutes les décisions des organes dirigeants. Il est composé du directeur général du « Crédit Foncier », d'un membre de service et d'un secrétaire général. C'est lui qui représente le Crédit Foncier dans ses rapports avec les tiers.

Le secrétaire général veille à ce que les décisions du département central soient bien appliquées. C'est aussi lui qui remplace le directeur quand il est absent, prépare l'ordre du jour pour la séance, surveille et assure la répartition du travail dans les services du département.

b) *Le département pour les opérations hypothécaires*

Selon la règle de la division du travail, il était naturel que ce département exécute ce qui a trait aux opérations de prêts hypothécaires.

Il s'occupe surtout des opérations techniques que les prêts hypothécaires nécessitent, telles que : l'examen des documents du gage offert au Crédit Foncier, le calcul de l'intérêt relatif aux prêts fonciers, le calcul des frais et provisions que l'hypothèque provoque, l'ouverture du compte du débiteur.

Ce département englobe en général tous les services nécessitant des prêts hypothécaires. Il veille à ce que les décisions du Conseil d'Administration, relatives aux prêts hypothécaires, soient bien appliquées. Il avertit le Conseil d'Administration et le département central de l'état périodique des prêts hypothécaires, et de l'annuité payée ou

retardée. Il prévient aussi pour la régularité des débiteurs, de l'utilité de la conversion de leurs dettes, ainsi que de la capitalisation des intérêts dus.

Ce département est divisé en deux sections, l'une s'occupant des emprunts réalisés à l'étranger et de l'émission des lettres de gage, l'autre des prêts réalisés dans le pays.

c) Le département pour les opérations bancaires

Le Crédit Foncier de Yougoslavie est resté principalement une institution de crédit foncier. Mais, à côté de son opération principale, il est autorisé par plusieurs lois à pratiquer d'autres opérations bancaires, plutôt les opérations à court terme : réescompte, nantissement, comptes courants, etc... Il est naturel que pour les opérations de ce genre, contrairement aux prêts hypothécaires, il était nécessaire de créer un département dont il prendrait le soin. Pour répondre mieux au principe de la division du travail et à la séparation des fonctions, un département pour les opérations de court terme fut institué.

d) Le département de fonds autonomes

Depuis longtemps autorisé à recevoir les fonds autonomes, il était indispensable de créer un département faisant toutes les opérations relatives aux divers fonds que le Crédit foncier administre, en vertu de la loi. Ces fonds, dont la garde a été confiée à ce département, sont de plusieurs sortes. Nous avons déjà eu l'occasion, à propos de l'ancienne « Ouprava Fondova », de parler des fonds dont elle avait assumé l'administration. Aujourd'hui, le Crédit Foncier de Yougoslavie administre les mêmes fonds presque sans exception. Le département, créé spécialement pour eux, a pour but d'accomplir toutes les opérations concernant ces fonds.

Les quatre départements que nous venons d'examiner sont les principales divisions existant actuellement.

Il existe, en outre, le département de la comptabilité, qui s'occupe de la comptabilité de la Banque en général; le département juridique qui fait les opérations juridiques et représente le Crédit Foncier devant les tribunaux. Mais il y a encore de petites divisions dont l'importance n'est pas aussi grande.

On prépare actuellement une réorganisation assez vaste des divers services. Nous ne doutons pas que l'organisation technique sera susceptible d'améliorer et d'augmenter la productivité du travail.

D. — DOCTRINES POUR OU CONTRE L'INTERVENTION DE L'ETAT

Après avoir constaté le caractère public du Crédit Foncier, et l'Etat ayant déclaré ses opérations comme une sorte de service public, il paraît utile d'examiner les doctrines existant, soit en faveur, soit à l'encontre de l'intervention de l'Etat dans l'activité économique.

Les doctrines étatistes attribuent à l'Etat la mission de se substituer progressivement à l'initiative privée dans tous les genres de productions qui paraissent pouvoir comporter un mode d'exploitation collective. Formulées pour la première fois avec netteté au célèbre Congrès d'Eisenach, en 1872, ces doctrines inspirent, non seulement les écrits des économistes qui font partie de l'Ecole dite du Socialisme d'Etat, mais les programmes de certains partis politiques. L'Etat est considéré tout à la fois comme un organe de conservation et comme un facteur de civilisation et de progrès économique. Beaucoup plus que les individus, même associés, l'Etat peut avoir la conception de l'intérêt général et la force nécessaire pour lui donner satisfaction. L'accroissement progressif de son rôle dans la production

apparaît comme un résultat d'une véritable loi d'évolution.

Suivant l'observation de Dupont-White : « à plus de vie il faut plus d'organes, à plus de forces il faut plus de règles. La règle et l'organe d'une société, c'est l'Etat ». Partant de là, on admet que l'Etat devrait se substituer aux individus dans toute nature d'entreprises qui correspondraient à un besoin d'ordre général ou qui tendraient à constituer une sorte de monopole privé. Les doctrines étatistes conduisent au développement des services publics, au rachat et à l'exploitation directs par l'Etat dans un certain nombre de grandes industries : mines, chemins de fer, commerce de banque, etc...

A la différence des doctrines plus haut exposées, les doctrines individualistes considèrent que l'intervention de l'Etat dans la production est un mal qu'il faut s'efforcer de réduire au minimum. Si cette intervention se traduit par la main-mise de l'Etat sur divers genres d'exploitations, elle a un inconvénient : celui de les soustraire à l'initiative privée, beaucoup plus habile et vigilante. Lorsqu'on se représente l'Etat comme un facteur de progrès économique, on est dupe d'une illusion. L'Etat n'est pas, en effet, une entité métaphysique extérieure et supérieure aux individus ; il se manifeste en réalité sous la forme d'une armée de fonctionnaires plus ou moins irresponsables, dirigés de très haut par le Gouvernement, c'est-à-dire par un petit nombre d'hommes plus ou moins compétents et qui n'échappent ni aux erreurs, ni aux faiblesses des autres hommes.

La concurrence fait sans doute des victimes, mais c'est précisément parce qu'elle est une lutte que ses résultats sont féconds. Tout ce qui est de nature à diminuer l'intensité, nuit à l'intérêt général. Lorsque, dans leurs rapports contractuels les producteurs auront pris l'habitude de

compter sur l'Etat, ils cesseront bientôt de compter sur eux-mêmes.

Toute restriction réglementaire à la liberté des individus est funeste, parce qu'elle a pour conséquence de gêner l'initiative privée, d'amollir les caractères et d'affaiblir les volontés.

Taine a résumé toutes ces critiques dans une page vigoureuse (1) : « L'Etat est mauvais chef de famille, mauvais industriel, agriculteur et commerçant, mauvais distributeur de travail et de subsistance, mauvais régulateur de la production, des échanges et de la consommation, philanthrope sans discernement, directeur incompetent des beaux-arts, de la science, de l'enseignement et des cultes. En tous ces offices, son action est lente ou maladroite, routinière ou cassante, toujours dispendieuse, de petit effet et de faible rendement, toujours à côté et au-delà des besoins réels qu'elle prétend satisfaire ». La conclusion qui s'impose, c'est que, s'il est impossible de refuser à l'Etat toute action d'ordre économique, il faut du moins contenir cette action dans les limites les plus étroites. Pour Bastiat, deux fonctions seulement devraient à ce point de vue, lui être reconnues : assurer la sécurité et administrer le domaine national. Dunoyer, plus absolu encore dans sa condamnation, lui reconnaît la seule fonction normale d'assurer aux producteurs la sécurité au-dedans comme au-dehors. Il doit être « gendarme ; rien de plus ».

Dans leurs conséquences pratiques, ces doctrines respectives sont aujourd'hui contredites par les faits ; sous la forme rigoureuse que nous venons d'indiquer, elles ne sont plus guère, d'ailleurs, professées par personne. La pratique prolongée du régime de concurrence a fait apparaître

(1) Schatz, *L'individualisme économique et social*, 1907, page 366.

des abus que, seule, l'intervention législative était susceptible de prévenir et de réprimer.

La réalisation d'un vaste programme de travaux publics a mis en évidence la part qui, dans la création de l'outillage national, revient nécessairement à l'Etat. L'accroissement du bien-être et de la richesse générale, les changements considérables survenus par suite du progrès économique dans le mode d'existence, ont amené le développement et la diffusion des services publics. Mais l'intervention de l'Etat dans les diverses activités privées de ses citoyens peut, sans doute, être considérée comme constituant dans une certaine mesure une violation de la liberté naturelle. Mais les manifestations de la liberté naturelle d'un petit nombre de personnes qui risquent de compromettre la sécurité de la société tout entière, doivent être limitées et l'ont toujours été par les lois de tous les gouvernements, les plus absolus comme les plus libres. Bien plus, Adam Smith reconnaissait à l'Etat le droit et même le devoir de constituer et de diriger les entreprises d'intérêt général que les individus pouvaient ne pas se soucier de créer eux-mêmes, parce que le profit attendu serait pour eux inférieur à la dépense nécessaire (1).

Il faut aller plus loin encore et admettre le droit pour l'Etat d'intervenir, en tant que représentant de la solidarité nationale, toutes les fois que l'intérêt en cause est un intérêt d'ordre général, et toutes les fois qu'il s'agit d'une entreprise dont la réalisation utile à l'ensemble de la nation dépasse les forces des individus. L'intérêt personnel étant en effet le facteur essentiel du progrès économique, ce serait un écueil de développer les attributions de l'Etat au détriment des activités individuelles. Rien n'est plus difficile, à la vérité, que de délimiter ce double do-

Adam Smith. *Recherches sur la nature et les causes de la richesse des nations*. Livre XIX, chap. IX.

maine de l'action individuelle et de l'intervention de l'Etat, d'autant que les limites à tracer sont nécessairement différentes suivant les époques et le degré de développement économique.

Si, de tout temps, l'Etat s'est plus ou moins directement intéressé à la production industrielle, si même à certaines époques, notamment en France après Colbert, son intervention s'est manifestée dans ce domaine sous la forme d'une réglementation assez tyrannique, la tendance au développement des services publics paraît avoir un caractère beaucoup plus moderne, c'est seulement à notre époque, et surtout depuis un siècle, que l'on a vu l'Etat, en dehors même des services essentiels tendant à garantir la sécurité intérieure et extérieure, prendre en main la gestion de nombreux services facultatifs : enseignement, beaux-arts, assistance, prévoyance qui, jusque là paraissaient être principalement du ressort de l'initiative privée.

On invoque plusieurs inconvénients à l'endroit des institutions publiques. Tout d'abord, on reproche leur inertie, leur formalisme, leur tendance à la routine. Contenues par des règles plus ou moins strictes que l'intérêt du public a, d'ailleurs, inspirées, fidèles à des traditions qui, peu à peu, sont devenues toutes puissantes et contre lesquelles aucune initiative ne saurait prévaloir, elles demeurent, dit-on, incapables de tout changement et, par suite, de tout progrès.

Etant un établissement public, il serait exposé aux influences ou divers courants politiques venant au pouvoir qui, la plupart du temps, peuvent compromettre la politique conforme aux intérêts collectifs. Exposées à de tels éléments, ces institutions publiques seraient obligées par la pression faite en haut, de suivre une politique qui ne serait pas en conformité avec l'intérêt général, de telle façon que toute utilisation d'une politique conforme aux

intérêts de tous les citoyens du pays, dans ce but pour lequel elles étaient fondées, devrait être compromis.

Il y a des preuves formelles qui démontrent que les institutions publiques dans leur fonctionnement et leur base non-commerciale, font beaucoup de difficultés pour remplir leur tâche. La procédure longue qui est semblable dans l'administration publique aggrave beaucoup la situation des clients, dont les besoins à satisfaire sont urgents et qui, attendant que toutes ces formalités s'accomplissent, peuvent tomber dans une situation bien grave. Cette formalité longue vis-à-vis d'un peuple presque illettré, prive environ les 3/4 de notre population de l'utilité du Crédit Foncier.

En résumé, l'inertie et le formalisme aggravent le fonctionnement facile d'un établissement public. L'élément politique qui se mêle dans le fonctionnement d'une institution publique et qui a une influence décisive sur sa politique, fait que le crédit n'est pas distribué avec équité parmi les demandeurs. Il arrive aussi que la situation favorable, par la suite de l'arrivée au pouvoir d'un parti, profite seulement aux partisans qui ont leurs besoins suffisamment satisfaits.

Le parti opposé se voit toujours refuser les crédits, bien que ses besoins devraient être contentés si l'on suivait une politique rationnelle satisfaisant l'intérêt collectif.

D'une part, le Crédit Foncier soumis aux nombreuses règles pour son fonctionnement, exclut toute célérité qui est la condition primordiale de ce genre d'opération, afin de venir en aide à ceux dont le crédit est nécessaire et duquel dépend leur destinée.

Cette lourdeur, dont les conséquences sont désastreuses, trait remarquable dans toutes les institutions de caractère public, facilite aux institutions privées de crédit foncier de

subsister et de prendre une meilleure place, malgré toutes les difficultés qu'elles rencontrent.

D'autre part, une organisation commerciale qui manque dans presque toutes les institutions publiques, est un grand défaut avec lequel il n'y a pas de fonctionnement utile.

Les avantages qu'on invoque aujourd'hui en faveur des institutions publiques sont nombreux, dont la justification pourrait varier suivant les circonstances et le milieu dans lequel elles agissent. On prétend qu'un établissement public de crédit inspire plus de confiance qu'un établissement privé, et cela surtout dans les pays où la pénurie des capitaux se fait sentir fortement et dans lesquels la stabilité n'est pas absolue. On a déjà constaté que, dans tous les cas où l'on se trouvait en présence d'un établissement public, l'Etat lui-même se substitue derrière cet établissement et garantit leurs obligations. On soutient aussi que l'institution de crédit foncier ne pourrait réussir et rendre des services réels à la propriété foncière, qu'à la condition d'être remise entre les mains de l'Etat.

Que demande, a-t-on dit, l'Agriculture? De l'argent à meilleur marché. Or, l'Etat seul qui ne cherche pas à spéculer, pourrait offrir aux propriétaires ces avantages en étendant toujours son influence bienfaisante, dans l'unique but d'augmenter la productivité de chaque individu et, par là, d'accroître l'économie nationale et le bien-être de tous ses citoyens.

Cependant les établissements de crédit foncier privé, société par actions, ayant uniquement pour but de réaliser le profit et de distribuer entre leurs actionnaires, ne pourront pas mettre l'argent à meilleur marché. Ils voient seulement dans l'augmentation du dividende son succès.

Et si nous remontons plus avant dans l'histoire, nous remarquons que les établissements publics de crédit foncier, malgré leurs défauts, suivaient une politique féconde

et subsistaient toujours malgré la concurrence qu'ils rencontraient auprès des institutions privées de crédit foncier, plus fortes, mieux organisées et mieux placées.

Au milieu du ^{xix}^e siècle, c'est-à-dire dans la période où ces institutions de crédit foncier apparaissaient, l'Etat prenait l'engagement d'organiser cette sorte de crédit. L'intervention de l'Etat dans l'activité de ce genre d'opérations s'explique par les faits économiques. Se trouvant dans une période de crise où les gros capitaux manquent ou craignent de se placer dans les prêts à long terme, l'Etat, dans un intérêt général de protection de la propriété foncière, était obligé de fonder et d'organiser le crédit foncier, substituant l'initiative privée.

Si l'on étudie les causes de la création des institutions de crédit foncier dans les divers pays d'Europe, on constatera que toutes ces institutions ont pris naissance sous la pression des mêmes phénomènes économiques.

En résumé, la création de la plupart des institutions de crédit foncier par l'Etat était une nécessité dictée par les faits économiques et dont on ne pourrait se passer, car l'initiative privée devant l'intérêt général n'avait jamais pu complètement nous satisfaire.

Le Crédit Foncier serbe à la période de son origine, fut aussi créé par l'Etat. L'autre mode de création était impossible. La Serbie, appauvrie par la guerre, se trouvait dans une situation économique difficile et son marché monétaire était inexistant.

L'initiative privée en vue d'une création d'un établissement de crédit lui faisait complètement défaut; d'un autre côté, l'agriculture primitive avait un besoin urgent de capitaux. Pour surmonter toutes ces difficultés et pour secourir la majorité des citoyens, l'Etat serbe dut organiser son crédit foncier.

Nous avons déjà mentionné que le caractère du Crédit

Foncier de Yougoslavie est purement public. Nous avons aussi démontré que ce caractère provient d'une part de la tradition et, d'autre part, du texte même de la loi, et, de plus, le seul mode de nomination et d'élection de ses organes dirigeants, dont nous avons parlé nous en donne une preuve décisive.

Après avoir examiné diverses opinions relatives aux doctrines pour et contre l'institution publique, il nous appartient maintenant de dire quelle doctrine devrait être préférable concernant notre situation spéciale. Bien que les deux catégories de doctrines opposées aient des avantages et des inconvénients, une doit être préférée à l'autre, suivant la situation spéciale du pays où elle est appliquée. Pour notre pays nous considérons qu'un établissement public est plus utile et répond mieux à notre degré de développement économique qu'un établissement privé, pour les raisons suivantes :

1) Le Crédit Foncier étant un crédit à long terme, nécessite des capitaux considérables. Seul l'Etat avec ses importantes disponibilités a la possibilité de remplir le rôle que le crédit foncier lui impose;

2) L'Etat seul considérant tous ses sujets égaux, pourra mener sa politique de crédit conformément aux intérêts généraux;

3) L'Etat peut procurer de l'argent à meilleur marché aux agriculteurs.

L'« Ouprava Fondova » devenue aujourd'hui un grand établissement de crédit foncier doit veiller à la satisfaction des intérêts généraux. Elle ne doit pas favoriser une région au détriment d'une autre. Son devoir est de mener une politique uniforme et conforme aux intérêts généraux du pays. Réalisant ce but le « Crédit Foncier de Yougoslavie » serait utile non seulement pour son propre objet mais aussi pour l'économie de la nation toute entière.

L'Etat assumait cette lourde tâche :

1° Pour accroître le rendement des terres (de ce fait, la richesse nationale);

2° Pour augmenter le bien-être de ses citoyens.

CHAPITRE II

Les opérations du Crédit foncier de Yougoslavie

Le Crédit foncier de Yougoslavie, malgré l'étendue de son activité, obtenue par différentes lois postérieures, n'a pas abandonné sa principale opération qui reste toujours le prêt hypothécaire.

Par la loi organique qui est encore en vigueur, le Crédit foncier est autorisé, aux termes de l'article 5 de la loi :

1) à administrer tous les fonds d'Etat et autres fonds publics, ainsi que les sommes pupilaires et les capitaux de différents fonds publics déposés;

2) à administrer les capitaux des communes, des arrondissements, des départements et des diverses corporations qui sont perçus sous forme de contribution;

3) à recevoir les capitaux privés sur le livret d'épargne (opérations de dépôt), sur compte courant et sur les bons du Trésor;

4) à consentir des prêts sur hypothèque, dans tout le royaume de Yougoslavie;

5) à accorder des prêts pour toute construction de bâtiments sur la base des lettres de change et de la valeur de bâtiment;

6) à consentir des prêts aux régions, aux départements, aux arrondissements et aux communes sur le gage du revenu de leurs contributions et recettes autorisées par le pouvoir compétent;

7) à consentir des prêts en vue des travaux d'amélioration aux sociétés hydrotechniques;

8) à consentir des prêts sur les terrains et les propriétés bâties dans le rayon des villes d'eaux situées d'après le plan d'alignement prescrit par la commune;

9) à consentir des prêts à l'Etat pour la construction des bâtiments sur le gage d'une créance hypothécaire ou de l'annuité garantie par le budget;

10) à consentir des prêts sur gage de titres de l'Etat ou de garantie par l'Etat (opération de nantissement);

11) à faire escompter et réescompter des lettres de change munies de trois signatures, dont celle d'un établissement national, ou à défaut de celle-ci, les trois signataires sont obligés de donner garantie avec un immeuble;

12) à faire toutes les opérations de la banque, mais le compte-courant est ouvert sur le dépôt de lettres de change ou titres;

13) à effectuer l'achat et la vente de titres pour le compte de tiers;

14) à faire tous les paiements et remboursements pour le compte de tiers;

15) à recevoir en garde l'argent comptant, titres et autres valeurs;

16) à émettre des lettres de gage (art. 4, 8 de la loi) sur la base des prêts déjà consentis;

17) à émettre des obligations sur la base des prêts accor-

tés aux communes, aux arrondissements et aux départements;

18) à acheter et vendre des lettres de gage et obligations pour le compte de tiers;

19) à escompter ses lettres de gage ou obligations et celles retirées de la circulation à les rembourser dans un délai de 6 mois;

20) à consentir des prêts aux organisations coopératives ou à leurs fédérations (1).

A. — LES CONDITIONS DU CONSENTEMENT DES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES

Le crédit foncier étant proprement l'objet de cette étude, nous ne nous bornerons qu'à son examen.

Quels sont les biens susceptibles de servir comme gage au crédit foncier, quelles sont les règles imposées par la loi, et quelles sont, parmi les conditions, celles que le demandeur doit remplir pour obtenir un prêt ?

D'une part, le règlement du Crédit Foncier yougoslave, relatif aux opérations hypothécaires, prévoit ou énumère intégralement les immeubles susceptibles d'être hypothéqués et, d'autre part, il exclut certaines catégories d'immeubles qui ne peuvent, en aucun cas, être gagés.

Aux termes de l'article premier du règlement, le Crédit Foncier de Yougoslavie consent des prêts sur :

1) les terrains destinés à la construction, situés dans une grande ou une petite ville;

2) les propriétés bâties de matériaux solides et situées selon le plan d'alignement prescrit par la commune de cette localité;

3) tous les terrains : terres labourables, prairies, pâturages, vignobles, vergers et forêts (art. 7 de la loi), mais

(1) Loi organique du Crédit Foncier.

seulement pour la valeur nette du terrain. La superficie du terrain sur laquelle on prétend obtenir un prêt ne peut être inférieure à un hectare.

Les immeubles qui ne peuvent pas être acceptés en gage par le Crédit Foncier et, par conséquent, ne peuvent être utilisés pour le crédit foncier, sont aussi énumérés par le même règlement. Le Crédit Foncier de Yougoslavie ne doit pas accorder de prêts sur :

1) les bâtiments construits de matériaux mixtes ou faibles;

2) les bâtiments qui, par leur usage, ne donnent pas de revenu ou dont le revenu ne peut pas être fixe : hôpitaux, théâtres, écoles, salons pour expositions, etc., etc...;

3) les mines et carrières et toutes constructions qui s'y rattachent;

4) les îles, les terres riveraines, exposées aux inondations, aux éboulements et aux déplacements;

5) les auberges des petits villages et celles situées sur les routes (art. 8 de la loi);

6) les bâtiments et terrains affectés aux entreprises industrielles.

Cette dernière disposition est tout à fait rigoureuse. En effet, s'il est permis de ne pas tenir compte de la valeur industrielle de ces immeubles pour apprécier le montant du prêt, il y a tout de même une valeur purement foncière, consistant dans les bâtiments et les terrains affectés à l'exploitation qui devrait être prise pour base d'un prêt.

Il est incontestable, bien que la loi n'en dise rien, qu'il y a une catégorie d'immeubles qui, en raison de leur nature, ne peuvent être acceptés en garantie d'un prêt. Dans cette catégorie il faut placer les immeubles qui, n'étant pas dans le commerce, ne pourraient être vendus en cas de non-paiement de la dette : les immeubles dépendant du domaine public.

Il nous reste à compléter cette énumération en faisant connaître une catégorie de biens qui ne sont également susceptibles d'hypothèque qu'en de certaines circonstances et moyennant quelques mesures de précautions. Tels sont les biens indivis, les nues-propriétés, les biens possédés en usufruit, ceux de la communauté conjugale, des femmes mariées, des mineurs, des absents, des établissements publics, ceux appartenant à des faillis ou saisis.

Trois règles principales relatives aux prêts hypothécaires sont imposées aux institutions de crédit foncier, indépendamment des conditions particulières qui peuvent être insérées dans le contrat du prêt.

Ces règles sont les suivantes :

1) Le Crédit foncier ne prête que sur les immeubles qui, soit par leur nature, soit par leur revenu, offrent une complète sécurité;

Le revenu est la garantie la plus efficace du paiement régulier de l'annuité. C'est pour ce motif que la loi et les règlements ont imposé aux institutions de crédit foncier de n'accepter en gage que des propriétés d'un revenu durable et certain, et exigeaient que le revenu soit au moins égal au montant de l'annuité.

Doit-on entendre cette règle en ce sens, qu'au montant du prêt, les propriétés données en gage doivent être affermées et produire un revenu de cette importance? S'il en était ainsi, on serait logiquement amené jusqu'à décider que ce revenu doit être assuré par un bail d'une durée égale à celle du prêt. Est-ce là ce que l'on a voulu? Nous ne saurions le croire. Imposer une semblable condition, ce serait exiger l'impossible; ce serait en outre, fonder la garantie du prêt sur celle qu'offrirait le bail, plutôt que sur la propriété elle-même. Ce serait dire qu'une propriété, étant momentanément sans locataire, ne pourrait pas devenir la base d'un emprunt au Crédit Foncier.

La règle ne doit pas être interprétée avec une telle rigueur. Elle signifie uniquement que l'établissement de crédit foncier ne doit accepter en gage que les immeubles susceptibles de produire un revenu régulier, soit par location, soit par l'exploitation directe.

2) Obligation pour les établissements de crédit foncier de ne prêter que sur première hypothèque.

Sont considérés comme étant sur première hypothèque, les prêts aux moyens desquels doivent être remboursées les créances déjà inscrites lorsque, par effet de ce remboursement ou de la subrogation opérée au profit de l'établissement, son hypothèque vient en première ligne et sans concurrence. Dans ce cas l'établissement conserve entre ses mains la valeur pour opérer ce remboursement.

Cette règle de ne prêter que sur première hypothèque (pratiquée depuis longtemps en Allemagne) était bien nécessaire pour inspirer au public une entière confiance dans la solidité des placements en lettres de gage.

Il est vrai qu'il y a certaines exceptions en ce qui concerne les prêts communaux et les prêts accordés aux autres personnes morales de caractère public.

3) Obligation pour les établissements de crédit foncier que nul prêt ne peut excéder la moitié de la valeur de l'immeuble hypothéqué.

Cette règle était indispensable d'abord, pour assurer le crédit des établissements et aussi pour ne pas développer chez les propriétaires le goût d'emprunts trop considérables; pour qu'ensuite l'annuité à payer ne soit pas très élevée eu égard au montant du revenu de l'immeuble hypothéqué.

Il paraît essentiel que l'annuité n'absorbe pas tous les fruits que le débiteur tire de son immeuble pour subvenir aux besoins de sa famille. Il importe aussi, pour éviter l'expropriation, en cas de retard dans le paiement des an-

nuités, que l'établissement de crédit foncier puisse toujours être désintéressé par la perception des produits de l'immeuble.

Toutes ces trois règles, plus haut exposées, sont aussi prévues par la loi organique, qui régit le Crédit Foncier en Yougoslavie (art. 7, 12, 9 de la loi).

En vertu de l'article 13 de la loi organique du Crédit Foncier le plus long délai pour le remboursement est de 30 ans. Le prêt ne peut être inférieur à la somme de 1.000 dinars, si l'immeuble est situé dans la ville et 500 dinars s'il est situé dans un village.

Les emprunts seront accordés selon le rang (art. 14 de la loi); le Crédit Foncier de Yougoslavie consent les prêts en argent comptant. Au terme de l'article 8 du règlement, et à l'égard des agriculteurs qui sollicitent un prêt, celui-ci ne sera pas accordé sur la partie de leurs biens qui est insaisissable, en vertu de l'article 171 du Code de Procédure, mais ces biens pourront être grevés d'hypothèque (art. 8 du Règlement).

Les bâtiments sur lesquels on désire contracter un emprunt doivent être assurés par une Compagnie d'assurances, ayant obtenu l'autorisation de pouvoir faire ces opérations dans notre pays (art. 11 de la loi).

*

* *

La demande de l'emprunt hypothécaire

La demande d'emprunt au Crédit Foncier doit être faite par écrit et le demandeur doit remplir un formulaire sur papier timbré de 5 dinars et doit répondre dans les différents alinéas aux questions suivantes :

- 1) Nom et prénoms.
- 2) Profession.
- 3) Domicile.
- 4) Somme demandée.
- 5) Durée de l'emprunt.
- 6) Biens sur lesquels il donnera inscription d'hypothèque. En même temps le Crédit Foncier exige les documents suivants :

- 1) Un acte authentique prouvant le droit de propriété (tapya);

- 2) La preuve du mode par lequel il est devenu propriétaire (soit par achat, soit par héritage), si le « tapya » ne peut être fourni;

- 3) Un certificat délivré par la Direction de l'impôt, attestant le montant du revenu de la propriété imposée, pendant les 5 dernières années;

Pour les bâtiments exemptés du paiement de l'impôt, pendant la période de la demande d'emprunt, on présente le certificat de cette exemption;

- 4) La preuve que l'impôt a été payé pendant les 4 derniers mois;

- 5) L'indemnité de frais d'estimation.

Avec ces documents, il faut en outre présenter les suivants, quand l'emprunt est demandé sur un bâtiment :

Pour l'emprunt sur les bâtiments :

- 1) Plan détaillé du bâtiment principal et des bâtiments accessoires;

- 2) La police d'assurance contre l'incendie ;

- 3) La quittance ;

- 4) Un certificat de la commune, attestant que le bâtiment est situé selon le plan d'alignement ;

Si l'emprunt est contracté par les agriculteurs sur les terres labourables, on est obligé de présenter :

- 1) Plan de la terre labourable, relevé par un spécialiste ;

2) Certificat de situation de la terre, délivré par les communes ;

3) Certificat de la commune, légalisé par la police, affirmant que le demandeur est cultivateur et, qu'à côté des biens qu'il donne en gage, il en possède encore qui, en vertu de l'article 171 du Code de Procédure serbe, ne peuvent être ni vendus, ni hypothéqués.

Tous ces documents restent, en vertu de l'art. 12 du règlement au Crédit Foncier, jusqu'au remboursement de la dernière annuité.

On comprend bien que le Crédit Foncier exige une grande régularité dans les titres qui justifient le droit de propriété de l'emprunteur. C'est pas l'application sévère de cette règle qu'il a pu fonder son crédit, justifié la confiance des porteurs de ses obligations et qu'il a fait partout accepter ses titres comme valeurs de premier ordre. Il ne faut pas oublier qu'il s'agit ici d'une opération à long terme, faite avec une personne inconnue du Crédit Foncier, loin de lui-même, dont l'exécution doit survivre souvent à l'emprunteur et se continuer avec des héritiers ou d'autres successeurs dont on ne peut pas apprécier d'avance la moralité et la bonne foi. S'il faut un jour discuter le gage, et si le droit de propriété de l'emprunteur est alors contesté, ce sera presque toujours à une époque où auront disparu les renseignements qui auraient pu tenir lieu de certains titres, où les traditions seront perdues, où les preuves ne se retrouveront plus.

C'est seulement pour ces raisons que l'examen de l'administration du Crédit Foncier se porte :

- 1) Sur la personne qui demande le prêt ;
- 2) Sur le bien offert en garantie ;
- 3) Sur le droit de propriété ;
- 4) Sur la situation hypothécaire de l'emprunteur ;
- 5) Sur les divers titres produits.

*
* *

L'estimation des biens et les commissions d'experts

Les documents que nous venons d'examiner étant en règle, alors commence la phase d'estimation des biens. Les prêts doivent avoir un maximum qu'ils ne peuvent excéder. Ce principe est une garantie pour les sociétés du crédit foncier, en même temps qu'il sauvegarde les intérêts des emprunteurs. L'annuité à payer ne doit pas être supérieure au revenu de l'immeuble, car si l'emprunteur se trouve dans l'impossibilité de payer le montant de l'annuité, la société doit avoir les moyens de récupérer ce qui lui est dû sur les revenus de l'immeuble, sans avoir besoin de recourir à l'exploitation.

Deux intérêts contraires sont ici à concilier : celui de l'emprunteur qui demande le maximum d'estimation pour avoir le maximum de prêt, et celui de la société de crédit foncier dont l'estimation même repose sur la parfaite garantie de ses prêts.

Il existe ordinairement deux modes d'estimation :

1) On peut évaluer le revenu net de la propriété, en déterminant la valeur par la capitalisation du revenu. Mais, dans ce cas, surviennent les difficultés pour fixer exactement ce revenu net.

2) Le deuxième mode consiste dans l'estimation directe de la valeur de la propriété par la comparaison avec le prix moyen des autres immeubles de la même localité et en faisant état de la qualité du sol et de sa productivité.

A notre avis, ce deuxième mode est de beaucoup préférable pour le crédit foncier.

L'estimation de la valeur d'un immeuble est faite par une commission d'experts nommée dans chaque ville par

le Crédit Foncier de Yougoslavie. Cette commission est composée de 5 membres au moins ; dans les grandes villes, leur nombre est, en général, supérieur.

La commission ne peut pas être inférieure à trois membres. Au cas d'un prêt important, le Conseil d'Administration peut, s'il le juge nécessaire, désigner un nombre illimité d'experts et envoyer son propre expert. Pendant l'estimation, un fonctionnaire du Crédit Foncier est toujours présent et y participe.

Cette estimation se fait de la manière suivante :

La commission vérifie si la propriété est celle relevée dans le plan et si les renseignements fournis par le demandeur sont exacts. Si la vérification est exacte, les experts certifient la régularité de ces renseignements ; au cas contraire, le Conseil d'Administration en est prévenu.

La Commission d'experts doit répondre aux questions qui lui sont posées :

- 1) La propriété est-elle négligée ou soignée?
- 2) Si elle rapporte, quel est le montant de son revenu?
- 3) Quel est le prix, en général, des immeubles situés dans la localité? Leur valeur est-elle susceptible d'augmentation ou de diminution?
- 4) L'immeuble est-il vraiment destiné à la culture (pour les biens ruraux)? Est-il situé à proximité d'un village, d'une route ou d'un fleuve?
- 5) Quelle est la classification donnée par la direction de l'impôt? Le bien répond-il exactement d'après la qualité à cette classification?
- 6) Le bien est-il exposé aux inondations et aux éboulements?
- 7) Date à laquelle le bâtiment fut construit?
- 8) Pour quelle somme convient-il d'assurer le bien au cas d'incendie?
- 9) Quelle est la valeur du bien offert?

10) Le demandeur est-il propriétaire d'autres immeubles?

11) Quelle est la réputation du demandeur de l'emprunt?

En cas d'estimation de : forêts, vignobles, vergers, jardins et potagers, on n'estime que la valeur nette de la terre, sans tenir compte des produits de la surface.

Après avoir répondu à toutes ces questions, la commission d'experts envoie son rapport au Crédit Foncier de Yougoslavie.

Les membres de la Commission d'experts doivent tenir au courant le Conseil d'Administration, sur la valeur des immeubles situés dans leur localité et les environs. En même temps, ils sont obligés de prévenir la direction de la Banque :

1) S'ils remarquent que la valeur de l'immeuble sur lequel le Crédit Foncier avait accordé un prêt a diminué et s'il est nécessaire de demander un gage supplémentaire ;

2) Si le bien gagé est mal administré ;

3) Si le débiteur fait une transformation à l'immeuble, susceptible d'en diminuer la valeur ;

4) Si le débiteur vend une partie de l'immeuble hypothéqué sans autorisation du Crédit Foncier.

*

* *

Le consentement du prêt

Après la réception du rapport de la Commission d'experts, vient la dernière phase : le consentement du prêt. Tous les documents et rapports d'experts sont envoyés au département juridique du Crédit Foncier qui a le devoir de les examiner au point de vue droit (art. 21 de la loi). Si la demande de prêt est refusée, les documents sont

renvoyés au demandeur. Si, au contraire, le crédit est accordé, on avertit par écrit le demandeur sur la somme et les conditions du prêt. Celui-ci doit, dans le plus court délai, faire parvenir son consentement ou son refus.

Tous les frais et taxe d'inscription d'hypothèque sont supportés par le débiteur.

Le paiement du prêt s'effectue en argent, soit à la caisse principale du Crédit Foncier, soit à ses succursales ou agences. L'intérêt du prêt hypothéqué est fixé par le Conseil d'Administration.

Jusqu'à maintenant, nous avons exposé quels procédés sont en usage au Crédit Foncier yougoslave pour pouvoir profiter des prêts hypothécaires. Nous avons aussi vu les formalités à accomplir pour arriver à un résultat positif. A notre avis, ces formalités imposées par la loi et le règlement du Crédit Foncier yougoslave pour sauvegarder ses intérêts, créent une difficulté insurmontable pour ceux qui ont un besoin immédiat de crédit.

Elles éloignent de nombreux clients de cette institution bienfaisante dont le but est d'aider le cultivateur et le propriétaire de petites propriétés ; elles entravent l'amélioration du mode de culture, ainsi que l'augmentation de la productivité. Cette procédure aboutit à un résultat fâcheux : elle limite les opérations à un petit nombre d'intéressés au courant de la procédure et qui peuvent attendre un assez long temps le crédit demandé.

Nous estimons, en prenant en considération le milieu où elles s'exercent, qu'il faut simplifier ces formalités et accélérer le procédé d'examen des documents présentés, afin que le demandeur soit plus vite satisfait. Ainsi le Crédit Foncier répondra à son but et donnera satisfaction à une clientèle beaucoup plus nombreuse.



La libération d'un prêt

Abordons la dernière phase du prêt, c'est-à-dire sa libération.

Le Crédit Foncier de Yougoslavie est autorisé à faire des crédits à long et à court terme. Il en résulte plusieurs modes de libération.

L'emprunteur peut se libérer de trois manières :

- 1) Par le remboursement à l'échéance sans annuités ;
- 2) Par annuités ;
- 3) Par anticipation.

Premier mode de libération

Le remboursement à l'échéance sans annuités est un mode de libération qui s'applique uniquement aux prêts à court terme. Il n'y a pas de règle générale à cet égard. Le contrat du prêt fait la loi à l'emprunteur.

Deuxième mode de libération

Le remboursement par annuités est un mode de libération appliqué surtout aux prêts à long terme et pratiqué par tous les établissements de crédit foncier. L'annuité est une redevance due chaque année par l'emprunteur à la Société. Elle est payable en espèces et par semestre ordinairement les 31 janvier et 31 juillet de chaque année. Le paiement de cette annuité, pendant le nombre d'années fixé par le contrat, éteint complètement la dette. C'est dans l'organisation de ce mode de libération qu'est le secret des avantages offerts par les institutions de crédit foncier. L'extinction de la dette par annuités répond essentiellement aux besoins de la propriété, car cela lui permet d'emprunter sans imprudence pour améliorer des immeu-

bles. Pour que l'emprunteur puisse en profiter, il est de toute nécessité que le montant de l'annuité ne soit pas trop élevé.

Troisième mode de libération

Le dernier mode de libération est le remboursement par anticipation, applicable aussi aux opérations à long terme. Ce mode donne au débiteur la faculté de rembourser sa dette en période favorable. Avec la faculté de rembourser par anticipation, il est évident que l'emprunteur a, le plus souvent, intérêt à choisir la durée la plus longue, afin de supporter une charge annuellement moins lourde. En empruntant une somme remboursable dans un délai de 60 ans, un propriétaire se libère de sa dette en payant une annuité qui dépasse peu le taux d'intérêt des emprunts ordinaires. Mais ce qui est un avantage pour lui, c'est la faculté de pouvoir quand il le veut, s'acquitter, pour tout ou en partie, de sa dette par anticipation.

Ordinairement les institutions de crédit foncier, en cas de remboursement, n'exigeaient, indépendamment des droits de commission et des frais d'administration, aucune autre taxe. Mais le Crédit Foncier de France demande en plus de ces derniers, une taxe de 0,50 o/o au cas de remboursement anticipé.

Ajoutons que ces trois modes de libération sont aussi prévus par la loi organique et pratiqués par le Crédit Foncier de Yougoslavie.

Nous avons déjà vu que la somme affectée à l'amortissement ne doit pas être supérieure au revenu net de l'immeuble gagé. En fixant cette limite extrême de l'amortissement, nous avons signalé, d'une part, l'inconvénient qu'il peut y avoir à prolonger pendant un trop grand nombre d'années, peut-être pendant plusieurs générations, la durée d'une dette et, d'autre part, le danger qui existe

pour les emprunteurs de s'engager à servir une redevance trop élevée, en égard du revenu des biens engagés, pour arriver à une libération plus prompte. Trop souvent, on le sait, l'homme qui emprunte s'illusionne sur les facilités qu'il aura pour éteindre sa dette ; il compte sur des bénéfices qui ne se réalisent pas et, pressé par des besoins urgents, il s'impose ou subit des conditions très onéreuses.

Les prêts hypothécaires consentis par le Crédit Foncier aux individus ne peuvent s'échelonner sur plus de 32 ans, et sont remboursables selon un plan fixé d'avance. Le remboursement s'effectue par annuités qui comprennent une partie des capitaux empruntés et l'intérêt dû chaque année. L'annuité est payable tous les 6 mois :

1 ^{er} janvier	et	1 ^{er} juillet
1 ^{er} février	et	1 ^{er} août
1 ^{er} mars	et	1 ^{er} septembre
1 ^{er} avril	et	1 ^{er} octobre
1 ^{er} mai	et	1 ^{er} novembre
1 ^{er} juin	et	1 ^{er} décembre

Les délais des remboursements sont fixés selon les dates les plus proches du jour du prêt accordé. On laisse ordinairement au débiteur la facilité de choisir, parmi les six délais, celui qui lui convient le mieux. L'annuité doit être versée le jour du délai fixé et payée en numéraire.

La conversion d'un prêt à court délai en un prêt à délai plus étendu ne peut s'effectuer qu'avec l'autorisation du Conseil d'Administration (art. 69 de la loi).

Au cas de non-paiement de l'annuité, le Crédit Foncier a le droit de demander le remboursement de tout emprunt par voie d'exécution. Mais, en pratique, le Crédit Foncier somme plusieurs fois le débiteur de remplir ses obligations et lui accorde des délais qui sont en général de un, deux, ou trois mois.

Après l'acquittement de toutes les annuités, l'emprunteur est entièrement libéré : il a donc le droit d'obtenir

la mainlevée de l'hypothèque et la radiation des inscriptions prises au profit du crédit foncier.

Jusque là nous avons examiné la procédure relative aux prêts consentis aux individus. Mais à côté des prêts accordés aux personnes, nous avons déjà relaté que le Crédit Foncier de Yougoslavie était autorisé par sa loi organique, à consentir des prêts aux communes, aux arrondissements et aux départements, sur la base d'un immeuble ou des contributions et recettes.

Pour gager les immeubles ou les contributions et recettes on exige la présentation des pièces suivantes :

1) L'autorisation émanant des autorités compétentes : pour la commune, la décision du conseil municipal ; pour l'arrondissement, la décision du conseil d'arrondissement ; pour le département, celle du conseil départemental, et enfin pour la banovine, la décision du conseil de banovine (1) ;

2) L'autorisation du pouvoir compétent supérieur estimant que l'emprunt peut être accordé ;

3) L'acte de procuration pour les personnes autorisées à conclure l'emprunt et à signer le contrat.

Si l'emprunt doit être donné sur le gage d'un immeuble on doit, en outre, présenter :

1) Tapyà (2) qui constate le droit de propriété ;

2) Le certificat de la Direction de l'impôt mentionnant sur quel revenu a été payé l'impôt pendant les 6 dernières années ;

3) La preuve que l'impôt a été payé pour les 4 derniers mois ;

4) Le plan du bâtiment ou le plan des biens ruraux ;

5) La police d'assurance, si l'emprunt est demandé sur

(1) Acte constatant le droit de propriété en Serbie.

(2) En 1929, la Yougoslavie était divisée en 9 banovines. Voir Thèse Markovitch, Thèse Paris, 1931.

le bâtiment, et la quittance attestant que la dernière prime a été payée ;

6) Le certificat prouvant que le bâtiment est situé selon la règle du plan d'alignement ;

7) Il faut enfin déposer la somme nécessaire aux frais d'estimation.

Si le prêt demandé doit être consenti sur le gage de contributions, le Crédit Foncier exige :

1) La décision du pouvoir supérieur qui en a approuvé la perception ;

2) Le certificat de la direction de l'impôt attestant que la contribution gagée est répartie et perçue.

Les contributions et les recettes sur lesquelles le prêt a été consenti, doivent être au moins de 25 o/o plus élevées que l'annuité de l'emprunt. Les prêts aux communes, aux arrondissements, aux départements, sont toujours accordés pour un délai de 50 ans.

Après avoir montré la procédure que le demandeur d'un prêt doit suivre auprès du Crédit Foncier de Yougoslavie, il ne nous reste plus qu'à voir comment celui-ci se procure les moyens utiles. Nous examinerons ensuite la politique de crédit suivie depuis que cet établissement est devenu un établissement central.

Etant donné que la Yougoslavie, pays né de la guerre, était complètement ruinée, de gros capitaux étaient nécessaires pour réparer les dommages causés par les ennemis. Cette demande de capitaux augmenta alors de telle façon que, vu leur rareté, le taux en était extrêmement élevé. Le Crédit Foncier, créé récemment comme grand établissement central, avait le devoir d'étendre son activité bienfaisante sur tout le territoire et d'aider les régions qui avaient un besoin urgent de crédit. Pour remplir ce devoir, le Crédit Foncier devait disposer de sommes considérables.

Pour que nous puissions suivre le développement du Crédit Foncier, il est nécessaire de connaître les différentes sources de ces capitaux

B. — LES OPÉRATIONS PASSIVES
DU CRÉDIT FONCIER DE YOUGOSLAVIE

Les divers moyens du Crédit foncier de Yougoslavie

Tous les moyens dont le Crédit Foncier dispose, proviennent de quatre sources différentes :

- 1) Tous fonds de l'Etat et autres fonds publics, les capitaux de corps autonomes, les fonds pupillaires, les sommes déposées près de l'autorité judiciaire et de police, les capitaux de l'église et autres corporations publiques soumises à la surveillance de l'Etat ;
- 2) Les dépôts de l'épargne ;
- 3) L'émission de lettres de gage et obligations.

1) *Les fonds et les divers capitaux*

Pour plus de clarté, nous ferons la distinction entre les fonds et les capitaux.

Les fonds sont les caisses instituées par la loi pour que les capitaux soient groupés et utilisés dans un but déterminé. Les capitaux sont les sommes que les autorités judiciaires, la police et autres corps autonomes envoient au Crédit Foncier, car elles ne peuvent les placer momentanément. Le Crédit Foncier a deux catégories de fonds : les fonds autonomes qui sont gérés indépendamment et les fonds divers.

On espérait qu'après avoir fait la centralisation des divers établissements publics de crédit foncier en un seul établissement — Crédit Foncier de Yougoslavie — les moyens venant de cette source seraient très importants. On

pensait aussi que tous les fonds et les capitaux publics, placés jusqu'alors dans les banques privées, seraient placés au Crédit Foncier. Mais cette espérance ne s'est pas réalisée pour deux raisons différentes. D'une part, le retrait brusque des capitaux aurait réduit les banques à ne pas pouvoir répondre à ces obligations. S'agissant d'un placement à long terme, les banques avaient placé également à long terme et une liquidation immédiate aurait provoqué de grandes pertes pour ces établissements. D'autre part, ayant constaté que tous les fonds et capitaux des corps publics étaient momentanément gelés, le législateur leur avait accordé un délai à partir duquel ces banques seraient obligées de les déposer au Crédit Foncier. Mais toutes ces banques qui avaient en dépôt les fonds publics et les capitaux n'avaient pas pu, malgré leurs efforts, réussir à les rendre au Crédit Foncier de Yougoslavie.

Le tableau ci-dessous nous montre quel était le mouvement des fonds autonomes, des fonds divers et des capitaux des corps publics dans la période de 1922-1933.

	Fonds autonomes	Fonds divers	Capitaux des corps publics
Le 31 Décembre 1922	64.263.435.30	111.538.336.95	48.125.921.32
— 1923	66.564.398.76	157.065.274.22	60.787.145.01
— 1924	82.926.222.54	216.927.143.58	68.525.674.08
— 1925	78.087.748	310.148.051.12	122.652.879.13
— 1926	79.880.717	393.550.270.30	151.312.631.81
— 1927	77.426.701	471.987.140	228.911.217
— 1928	79.372.373	600.613.005.45	293.667.099.51
— 1929	73.260.628	1.157.239.833.64	351.900.703.53
— 1930	78.566.895	1.220.632.715.73	400.350.584.48
— 1931	121.269.185	1.005.415.713.78	403.982.676.22
— 1932	151.823.368	865.403.171.39	373.497.851.92
— 1933	170.332.919.01	883.293.236.57	359.009.612.58

On ne peut que reconnaître un accroissement très grand des moyens provenant de cette source.

Si on analyse les trois divisions de ce tableau, on remarque d'abord que les fonds autonomes de l'année 1922 qui atteignent le chiffre de 64.263.435,30 dinars, ont monté pendant l'année 1923 à 86.564.398,76 dinars, soit presque 23.000.000 dinars d'augmentation. A partir de cette année les chiffres subissent une diminution constante jusqu'à 1931. A cette date, le montant est de : 121.269.185 dinars et accuse une tendance à augmentation très importante.

Comment expliquer cette diminution de 1923 et cette augmentation importante à partir de 1931?

En 1923 on vote une loi par laquelle les fonds de pension ne font plus partie des fonds autonomes et par conséquent ne sont plus versés au Crédit Foncier. D'où la diminution constatée après 1923. Au contraire, une nouvelle loi décide ensuite que les fonds de pension feront de nouveau partie des fonds autonomes et, aussitôt, l'augmentation se révèle.

Au tableau rapporté ci-dessus, on remarque particulièrement l'augmentation constante de la division des fonds divers qui, de 111.538.326,95 dinars en 1922 s'élèvent, en 1930, à 1.220.632.717,73 dinars. Cette augmentation s'explique facilement, car dans le nouvel Etat agrandi, tous les divers fonds de par autorisation législative, doivent être confiés au Crédit Foncier de Yougoslavie. Pour que ce procédé se réalisât plus facilement, le législateur avait accordé un délai de 5 à 10 ans, pendant lequel les banques auprès desquelles ces fonds étaient placés, étaient obligées de les confier au Crédit Foncier. C'est principalement aux succursales de la banque, dispersées sur tout le territoire, que revient le mérite d'avoir recueilli ces divers fonds. Mais ce qui a contribué à leur augmentation, c'est que le Crédit Foncier de Yougoslavie était autorisé à administrer les

paiements de dommages de guerre versés par l'Allemagne et ses Alliés.

La troisième division du tableau, Capitaux et Dépôts des divers corps publics, représentaient aussi une source très importante. Ils augmentent d'une façon constante de l'année 1921, où ils atteignent le chiffre de 48.125.921,32, jusqu'en 1933 où ils sont de 359.009.612,58 dinars.

D'après ce tableau, l'on constate que cette source rapporte au Crédit Foncier une somme d'environ 2.000.000.000 de dinars, le plus important coefficient du marché national. Ces moyens permettront au Crédit Foncier de suivre une politique conforme à son but : placer ses capitaux dans des opérations à long terme car depuis longtemps la pratique a démontré que ces fonds confiés à long terme s'emploient, à leur tour, en des opérations à long terme et pour les prêts hypothécaires.

Par ces moyens dont il dispose, le Crédit Foncier a la possibilité d'étendre son activité au maximum et de satisfaire plus largement les besoins de l'Economie Nationale.

2) *L'Epargne*

Depuis 1898, l'Epargne a été une source assez importante pour l'ancienne « Ouprava Fondova » ; elle le fut aussi pour le Crédit Foncier de Yougoslavie, qui s'est proposé comme but de propager et de faciliter l'épargne nationale. Devenu, ainsi que nous l'avons expliqué, un établissement public pouvant faire toute opération, il était indispensable que l'épargne eut une place de première importance. Le Crédit Foncier yougoslave étant autorisé à faire des opérations à court terme, il faut que ses dépôts ne soient pas trop élevés pour qu'il puisse accomplir ses opérations actives à court terme. Le caractère public de l'établissement et la garantie fournie par l'Etat pour leurs obligations contribuent à en faire le réservoir de tous les dépôts.

Il faut aussi ajouter que le Crédit Foncier jouit d'une grande popularité auprès des masses et qu'il est considéré comme un établissement dont la solvabilité ne peut jamais être mise en cause.

Tous ces faits : son caractère public, la réputation dont il jouit, la garantie par l'Etat contribuent à faire prendre à l'épargne une place de plus en plus considérable. Il est d'ailleurs logique que tous les épargnants confient leur argent au Crédit Foncier de Yougoslavie et qu'une grande partie de l'épargne nationale se trouve en ses mains.

Après la grande guerre, en 1920, s'étant aperçu que le dépôt était devenu une nécessité, le Crédit Foncier attira vers lui l'épargne nationale et afin qu'elle occupât dans ses opérations la première place, il augmenta sa publicité ainsi que les facilités de paiement, tant sur le territoire national qu'auprès des émigrés en Amérique.

Ces différentes mesures furent couronnées de succès et de telle sorte que, en 1921, les dépôts s'élevèrent à 72.726.425,93 dinars, presque 60 millions de plus qu'en 1920, époque à laquelle ils se chiffraient par 14.167.648,38 dinars.

Le grand afflux de capitaux, qui commence après 1925, doit être attribué à la création des succursales placées en meilleure situation pour drainer les capitaux disponibles dispersés dans tout le royaume.

Le tableau ci-dessous nous donne un aperçu très clair des progrès de l'épargne.

1924. —	Somme déposée en	dinars.....	106.334.115 38
1925. —	—	.....	130.544.692 01
1926. —	—	.....	188.370.536 93
1927. —	—	.....	273.335.001 33
1928. —	—	.....	364.031.979 29
1929. —	—	.....	455.500.033 28
1930. —	—	.....	528.911.309 75
1931. —	—	.....	615 789.849 68
1932. —	—	.....	724.897.926 06
1933. —	—	.....	870.617.562.72

Comme ces chiffres le démontrent, les dépôts confiés au Crédit Foncier de Yougoslavie s'accroissent continuellement et permettent de compter sur une augmentation d'environ 100.000.000 dinars par an.

Un fait qui peut paraître surprenant, c'est que l'épargne augmente en pleine crise, de 1929 à 1933.

Ce phénomène pourtant s'explique, car les dépositaires voyant autour d'eux quantité de banques privées en liquidation, demandent alors protection et soutien à l'Etat. Le Crédit Foncier étant une institution d'Etat inspire plus de confiance au public ; les capitaux privés trouvent un refuge sûr dans les caisses de l'institution.

Pour avoir un aperçu général sur la participation de l'épargne des différentes régions, reproduisons le tableau suivant qui nous montre dans quelle mesure les succursales du Crédit Foncier de Yougoslavie participèrent au mouvement.

Au 31 décembre 1931, les dépôts étaient les suivants :

NOMBRE DE DEPOSANTS			
Banque de Belgrade.....	18.678	.....	509.038.399
Succursale à Zagreb.....	647	.....	17.091.722
— à Loubliana.....	272	.....	6.514.987
— à Nich.....	1.422	.....	32.133.990
— à Novi Sad.....	506	.....	13.169.769
— à Sarajevo.....	395	.....	10.248.675
— à Skoplie.....	752	.....	13.332.929
— à Split.....	537	.....	11.877.028
— à Cetinié.....	88	.....	2.382.300

Comme nous le voyons, la plus grosse part fournie par l'épargne au Crédit Foncier de Yougoslavie, appartient au territoire de l'ancienne Serbie, s'élevant à la somme de 554.505.318 dinars.

On en trouve l'explication dans un fait propre à cette région :

Nous avons déjà mentionné que l'organisation bancaire

dans cette région n'était pas bien développée. Il n'y avait que de petites banques locales à capital très faible et presque inconnues. Leur organisation, en outre, très imparfaite, n'inspirant pas du tout confiance au public. Dès lors, il paraît naturel que la majorité des personnes se passent d'elles et confient ses disponibilités dans une banque qui est bien connue par sa solvabilité et qui jouit d'une confiance illimitée auprès du public.

Au contraire, la situation est tout à fait différente pour les autres parties de notre royaume. En Croatie, Slovénie et dans d'autres régions, le marché monétaire a toujours été bien organisé, et les banques déjà établies disposaient d'un capital considérable ; par conséquent, il est naturel que ces banques prennent la grande partie des dépôts et le Crédit Foncier ne participe que dans une petite mesure.

3) Emission de lettres de gage et obligations depuis la guerre par le Crédit Foncier de Yougoslavie

Le Crédit Foncier de Yougoslavie, après avoir commencé à développer son activité après la grande guerre, se trouva en face de demandes énormes de crédit, qui devaient être satisfaites. Le pays sortant de la guerre était complètement ravagé par les ennemis. Pour le réparer, il fallait avoir à sa disposition des moyens considérables.

Le meilleur procédé à choisir pour un établissement comme le Crédit Foncier, afin de se procurer des moyens importants, était sans aucun doute d'émettre des lettres de gage, soit d'obligations, suppose des prêts hypothécaires ger.

Mais nous savons déjà qu'une émission, soit de lettres de gage, soit d'obligations, suppose des prêts hypothécaires déjà accordés. La question se pose donc de savoir si le Crédit Foncier possède les prêts hypothécaires qui peuvent

servir comme base d'une émission. Le bilan du 31 décembre 1914 nous montre que cet établissement avait beaucoup de prêts non engagés :

A. — Prêts hypothécaires sur immeubles.....	80.601.654
Lettres de gage en circulation.....	30.508.900
le reste de prêts non engagés s'élevait à.....	50.092.754
B. — Prêts communaux	52.147.490
Obligations en circulation.....	29.473.000
le reste non engagé s'élevait à la somme de.....	12.674.490

Il ressort de ces chiffres que l'établissement possédait de par les prêts hypothécaires et par les prêts communaux, une somme s'élevant à 72.767.244 dinars qui pouvait servir de base à une nouvelle émission.

Le procédé le plus expéditif et à la fois le plus sûr, est une émission dont les titres seraient placés à l'étranger, car un emprunt de telle importance était impossible dans le pays.

En 1924, le Crédit Foncier de Yougoslavie contracta son premier emprunt à long terme, à échéance de 12 années, avec la « Société de Banque Suisse » pour une somme de 15.000.000 fr. suisses, avec intérêt de 7 o/o. Les lettres de gage étaient à 100 fr. Les coupons devaient être payés les 15 avril et 15 octobre, soit aux caisses du Crédit Foncier de Yougoslavie, soit à celles de la Société de Banque Suisse, à partir du 15 novembre 1924.

Le taux d'émission était de 89 o/o.

Le second emprunt fut l'emprunt 7 o/o de 1927 avec la « Société de Banque Suisse ». Les conditions de cet emprunt étaient presque les mêmes que le précédent. Le montant de cette émission s'élevait à 12.000.000 de francs suisses.

La même année, le « Crédit Foncier » réussit à conclure un emprunt avec un groupe de capitalistes américains

« Seliguelman Bros ». D'après l'accord signé entre le Crédit Foncier de Yougoslavie et ce groupe, le Crédit Foncier de Yougoslavie devait émettre des lettres de gage pour une somme de 12.000.000 de dollars, au 1^{er} avril 1927. L'échéance pour le remboursement complet de l'emprunt était fixée à l'année 1927. La valeur nominale des lettres de gage était de 500 et 1000 francs ; l'annuité semestrielle était de 488.435 pour paiement 30 jours avant l'échéance.

Comme garantie de cet emprunt, le Crédit Foncier donna en gage ses propres lettres de gage dont la valeur or était égale à toutes les obligations en circulation ; il les vendit aux banques pour une valeur nominale de 12 millions de dollars.

L'émission fut réalisée le 26 avril de la même année. La somme effective de cet emprunt s'élevait à 10.533.333,33 de dollars.

Après cette opération d'envergure réalisée par le Crédit Foncier de Yougoslavie, celui-ci réussit à conclure encore quelques emprunts à court terme avec la « Société de Banque Suisse ».

L'ensemble de la dette contractée par le Crédit Foncier ressort du tableau suivant :

*Etat des Emprunts et Avances contractés
par le Crédit Foncier à l'étranger (1)*

	L'endroit de l'emprunt	Auprès de quelle banque	Somme de l'emprunt	%	Délais du pour de l'annuité	L'état à la date du 30-VI-1932	Echéance de l'emprunt
1	A Paris l'emprunt de 1910	Banque pour le Commerce et l'Ind	30.000.000 de francs	4 1/2	1-1 et 1-VII	24.757.500	1-1-1975
2	A Paris l'emprunt de 1911	Banque Franco-Serbe	30.000.000 de francs	4 1/2	14-IV et 14-X	25.868.000	1-14-IV-1974
3	A Bâle l'emprunt de 1924	Société de Banque Suisse	15.000.000 francs suisses	7	15-IV et 15-X	642.000	15-VI-1936
4	A Bâle l'emprunt de 1927	Société de Banque Suisse	10.000.000 francs suisses	7	15-11 et 15-VIII	6.801.000	15-11-1939
5	A New-York l'emprunt de 1927	Banque S. B Seligman et Co	12.000.000 dollars	7	1-VI et 1-XI	10.693.500	1-IV-1957
6	A Bâle l'emprunt de 1931	Banque inter-hypothécaire	2.000.000 francs suisses	7	1-II et 1-VIII	2.000.000	1-11-1959
7	»	»	50.000 francs suisses	7	30-VI et 31-VIII	50.000	3-XII-1936
8	A Bâle avance de 1931	Société de Banque Suisse	6.000.000 francs suisses	7	31-III 30-VI 30-IX 31-XII	6.000.000	23-III-1936
9	A Bâle avance de 1931	Société de Banque Suisse	8.000.000 francs suisses	7	31-III 30-IV 30-IX 31-XII	8.000.000	30-IV-1935

(1) Tableau extrait de Glomazitch : *Histoire du Crédit Foncier Yougoslave.*

Avec cet exposé de l'émission des lettres de gage et obligations, nous avons terminé notre étude relative aux opérations passives du Crédit Foncier.

C. — LES OPÉRATIONS ACTIVES
DU CRÉDIT FONCIER DE YOUGOSLAVIE

1) *Prêts hypothécaires et Prêts communaux*

Le prêt hypothécaire a été et reste l'opération principale du Crédit Foncier de Yougoslavie. Il convient, tout d'abord, de distinguer deux catégories de prêts pratiqués par le Crédit Foncier :

1) Le prêt hypothécaire sur le gage d'un immeuble situé en territoire yougoslave et consenti soit aux individus, soit aux communes ;

2) Le prêt hypothécaire sur le gage de recettes ou de contributions.

Nous avons expliqué au chapitre précédent la nature et les conditions de cette hypothèque. Nous examinerons ici quel a été le rôle du Crédit Foncier dans la distribution du crédit depuis la guerre jusqu'à ce jour.

L'activité du Crédit Foncier ne commença qu'en 1921, par l'octroi de sommes très faibles et à l'exception des prêts hypothécaires. Il ne faisait que préparer le terrain pour une activité plus forte. Se trouvant en face de très nombreuses demandes de crédit, sa première préoccupation fut, en laissant de côté toute autre opération, d'aider de toute urgence ceux qui, touchés par les dommages de guerre, se trouvaient sans abri.

Considérant l'importance des reconstructions, soit dans la capitale, soit dans les autres villes du Royaume, le Crédit Foncier ne faisait plus que des opérations à long terme.

Pour montrer quelle activité le Crédit Foncier exerça à partir de 1921 sur le crédit hypothécaire, il importe de suivre son œuvre jusqu'en 1933.

En 1921 il avait accordé des prêts pour une somme s'élevant à 165.967.975,70 dinars.

En 1922, cette somme atteignit 260.000.000 dinars environ.

En 1923 la somme totale accordée fut de 473.393.211 dinars ; en 1924, de 596.932.729 dinars et, en 1925, de 725.341.593 dinars.

En 1926 et 1927 le Crédit Foncier prit les mesures nécessaires pour convertir en prêts à long terme, les prêts à court terme jadis consentis en vue de la construction et de l'achèvement des bâtiments.

La somme demandée au Crédit Foncier en 1927 : à la Banque centrale fut approximativement de.. 916.266.800 et aux succursales de..... 826.309.000

Le Crédit Foncier accorda 7302 prêts hypothécaires pour une somme de 996.210.000 dinars, se répartissant de la façon suivante :

- | | |
|--|--------------------|
| 1) 5000 prêts sur les bâtiments situés dans les villes, pour | 592.352.000 dinars |
| 2) 2258 prêts sur les immeubles ruraux pour | 89.323.000 dinars |

La différence, soit 314.526.000 dinars, fut répartie entre les corps autonomes : communes, arrondissements et départements.

Le total des prêts hypothécaires s'éleva en 1927 à environ 1.600.000.000 dinars.

En 1928, le Crédit Foncier voyant qu'il ne pourrait pas répondre à toutes les demandes et qu'il pourrait se trouver en difficulté, essaya de restreindre les prêts sollicités en vue de constructions. Effectivement, il n'accorda dans le

même temps de crédit que sur les constructions déjà achevées. Malgré les restrictions, on constate cependant que les prêts hypothécaires se montèrent à 1.946.658.580 dinars.

En 1929, l'augmentation fut seulement de 150 millions de plus que l'année précédente.

En 1930, le Crédit Foncier reçut 2230 demandes de prêts se répartissant ainsi :

Banque centrale	à Belgrade,	demandé....	537 prêts	139.480.000
Succursales	à Zagreb	—	303 prêts	72.153.800
	à Liubliana	—	7 prêts	1.924.500
	à Nich	—	188 prêts	63.012.000
	à Novi Sad	—	501 prêts	61.233.000
	à Sarajevo	—	223 prêts	121.995.000
	à Skoplie	—	275 prêts	113.527.000
	à Cetignié	—	60 prêts	23.065.000
AU TOTAL.....				2230 prêts 649.260.800

A la même période, le Crédit Foncier accordait 2100 prêts pour une somme de 543.600.000 dinars, soit 390.721.679 dinars de plus qu'en 1929.

En 1931, le Crédit Foncier avait accordé 1240 prêts pour la somme de 271.325.000 dinars.

Le total des prêts consentis par le Crédit Foncier jusqu'à la fin de 1931 s'élevait à 2.870.378.366 dinars. A partir de cette année, l'augmentation est légère.

En 1932, le total des prêts s'élève à la somme de 2.94.665.198 dinars et, en 1933, les prêts n'augmentent que de trois milliards de dinars environ.

Après avoir exposé l'activité du Crédit Foncier quant aux prêts hypothécaires, il nous reste à voir quels types de prêts étaient consentis. Le Crédit Foncier de Yougoslavie avait pratiqué, de 1921 à 1929, plusieurs types de prêts, parmi lesquels les plus courants étaient les suivants : 7 o/o à l'échéance de 15 ans ; 10 o/o à l'échéance de 12 ans ; 9 o/o à l'échéance de 25 ans, type normal consenti de

1927 à 1931 ; et, en dernier lieu, 8 o/o à l'échéance de 20 ans. Tous ces types ont été pratiqués après la guerre, jusqu'en 1933.

Pour terminer, constatons à l'aide des chiffres, que l'activité du Crédit Foncier de Yougoslavie peut se diviser en deux périodes : la période de 1922 à 1929, marquée par une grande activité ; après 1929, quand survient la crise, on assiste au ralentissement de ses affaires.

Mais malgré la crise que subissaient presque tous les pays et surtout les pays agraires, le Crédit Foncier s'est montré à la hauteur du rôle qui lui avait été attribué ; il réussit à aider l'agriculture et à réparer en grande partie les régions dévastées.

*Prêts communaux sur le gage de contributions
et recettes communales*

L'origine de ces prêts est assez récente. Ils datent du jour de la construction des grandes villes et de l'époque à laquelle les communes ont pris le rôle de commerçants et d'entrepreneurs. Pendant cette période, les attributions des communes s'étaient beaucoup élargies. Embellissement de villes, constructions de grands bâtiments industriels, bains publics, électricité, gaz, abattoirs, constructions de jardins publics sont des devoirs qui incombent actuellement aux communes. Pour répondre à toutes ces obligations que l'époque moderne leur impose, il faut beaucoup de moyens.

Aujourd'hui, toutes les institutions de crédit foncier se montrent favorables à l'endroit des communes. Elles sont disposées à leur accorder des sommes considérables, à des conditions plus avantageuses que les autres établissements, car les communes étant des personnes morales publiques, dont les recettes sont sûres, doivent être des débiteurs toujours solvables.

Les prêts que le Crédit Foncier accorda aux communes sur le gage de contributions, sont de deux catégories : 10 0/0 à échéance de 12 ans et 9 0/0 à l'échéance de 25 ans.

De 1915 à 1919 les prêts communaux s'élevaient à 50.028.268 dinars, ce qui constitue une somme importante par comparaison avec les prêts hypothécaires durant la même période, qui s'élevaient à 72.453.859 dinars. A partir de 1921, c'est le déséquilibre entre ces deux sortes de prêts : les prêts sur immeubles augmentent du double ou du triple, cependant que les prêts communaux augmentent de 90 0/0.

Le tableau ci-dessous nous montre le mouvement du crédit communal pendant la période de 1921 à 1933.

		PRÊTS ACCORDÉS
31 Janvier	1921.....	55.451.537 89 dinars
— —	1922.....	91.812.971 20 —
— —	1923.....	100.912.405 60 —
— —	1924.....	130.966.400 40 —
— —	1925.....	140.507.098 40 —
— —	1926.....	138.272.166 30 —
— —	1927.....	221.328.323 90 —
— —	1928.....	281.946.415 30 —
— —	1929.....	310.279.150 40 —
— —	1930.....	472.953.876 90 —
— —	1931.....	548.691.585 45 —
— —	1932.....	592.899.415 80 —
— —	1933.....	628.641.671 30 —

D'après ce tableau, on remarque un accroissement rapide des prêts communaux, à partir de 1927. Cet accroissement s'explique par le fait que le Crédit Foncier, à partir de cette année, disposait de capitaux considérables et faisait largement face à toutes les demandes. Il prenait surtout en considération les communes et les autres communautés d'ordre public.

(1) D'après les recherches de Glomazic, *Histoire d' « Ouprava Fondova »*.

CONCLUSION

Au cours de cet ouvrage nous avons étudié tout particulièrement l'organisation des différents « Crédits Fonciers » dans les pays faisant partie, avant la guerre, de l'Empire Austro-Hongrois. Cette étude était nécessaire pour comprendre l'organisation de l'actuel « Crédit Foncier de Yougoslavie ». En effet, les anciens établissements de crédit se sont groupés à l' « Ouprava Fondova », devenue à son tour l'établissement central du Royaume de Yougoslavie.

Nous avons, en outre, réservé une place particulière à l' « Ouprava Fondova » en examinant son activité depuis sa fondation (1862) jusqu'à 1918.

Nous avons relaté en détail les difficultés qu'elle dût surmonter, les moyens dont elle disposa et la politique qu'elle suivit.

Malgré son organisation défectueuse, elle réussit à développer au maximum son activité : construction de villes dans l'ancienne Serbie et amélioration du standard de vie pour les agriculteurs. Par ailleurs, après de longs efforts pour gagner la confiance du public national et étranger, ses titres ont été considérés parmi les valeurs les plus sûres du marché mondial. En outre, il organisa et centralisa le crédit hypothécaire des provinces réunies après la guerre.

Le Crédit Foncier de Yougoslavie acquit pendant les dix dernières années, le monopole du crédit national à long terme ; il dirigea l'épargne nationale et occupa une place importante sur le marché monétaire. Les conditions économiques actuelles lui imposent de nouvelles obligations et de nouveaux services pour pouvoir répondre aux exigences

actuelles du public. Une nouvelle réorganisation s'impose, d'autant plus que la rupture des rapports économiques et financiers entre les différents Etats, empêche le Crédit Foncier de Yougoslavie de trouver les capitaux sur le marché mondial. Il ne faut donc compter que sur l'économie nationale et attirer à lui toute l'épargne.

Cette nouvelle réorganisation pourrait être réalisée de deux manières :

On peut tout d'abord apporter des modifications à l'organisation actuelle, en dotant, par exemple, le Crédit Foncier de moyens plus importants. Il faudrait, en outre, lui donner une base entièrement commerciale et le rendre plus indépendant du pouvoir central. Le manque de capitaux propres constitue pour cet établissement un grand impédiment. La bureaucratie soumise au pouvoir central l'empêche de s'adapter aux changements brusques des conjonctures économiques.

La deuxième consisterait, selon le plan de M. Beline, dans une réorganisation totale de ses bases :

Le crédit urbain ne sera consenti que par le Crédit Foncier et ses succursales. Il faut créer dans chaque Banovine une Caisse d'épargne de Banovine, chargée d'accorder le prêt rural à long terme. Les prêts communaux seront faits par une Caisse communale créée au préalable dans les communes plus importantes. La Banque Privilégiée Agricole enfin, sera chargée de satisfaire à toute demande de crédit agraire à court terme.

Cette division du travail réalisera la spécialisation de son rôle, et atteindra ainsi au but proposé.

Vu et approuvé :
Le Président de la Thèse,
Roger PICARD.

BIBLIOGRAPHIE

- AUGUSTIN (C.). — Étude des emprunts à long terme, Paris, 1922.
- AVEUIL (G.). — Mécanisme de la vie moderne, Bourse Paris, 1929.
- AVRIL (M.). — Les obligations hypothécaires à ordre et au porteur dans la pratique moderne, Paris, 1929.
- BARJAKTAROVITCH (N.). — Les finances locales en Yougoslavie, Paris Thèse, 1933.
- BAIUSKO (E.). — Des institutions de crédit foncier en Allemagne, Paris Thèse 1905.
- BELITCH (R.). — Des restrictions aux actes dispositifs dans le droit serbe, Paris Thèse 1930.
- DECOURDEMAND (A.). — Danger de prêter sur hypothèque, Paris, 1829.
- DESSOLIERS (F.). — Le Crédit Foncier, Paris, Thèse 1873.
- DOP (L.). — Étude sur le crédit agricole, Paris, 1897.
- DOP (L.). — Banque centrale du crédit agricole et le rôle du crédit foncier, Paris Thèse 1901.
- DOP (L.). — Crédit agricole, Paris, 1905.
- Edmond MICHEL. — La propriété + III, Paris-Nancy, 1908.
- EPINE (). — De l'emprunt par voie d'obligations.
- GIDE (Ch.). — Cours d'économie politique, Thèse Paris, 1930.
- GIRAULT (A.). — Les privilèges du crédit foncier, Paris-Thèse, 1889.
- JORDANOVITCH. — Crédit agricole, Thèse-Paris, 1929.
- S. B. JOSSEAU. — Réforme hypothécaire, Paris, 1850.
- S. B. JOSSEAU. — Réforme hypothécaire et le crédit foncier, Paris, 1851.

- S. B. JOSSEAU. — Traité du Crédit foncier, T. I, Paris, 1884.
S. B. JOSSEAU. — Traité du Crédit foncier, T. II, Paris, 1885.
S. B. JOSSEAU. — Les institutions du crédit foncier et agricole dans les divers États de l'Europe, Paris, 1851.
LÉGIS (P.). — Les communes et le crédit foncier, Paris-Thèse, 1911.
MACHITCH (B.). — Etablissements du crédit et Banques locales en Yougoslavie, Paris-Thèse, 1929.
MANDRON (A.). — La mobilisation du crédit foncier, Paris-Thèse.
MARTIN (G.). — Cause de la plus-value, Paris, 1912.
MILLANDRE (E.). — Les obligations émises par le Crédit foncier de France en représentation des prêts ,
Poitiers Thèse 1908.
MONTAGNON (E.). — Traité des associations du crédit foncier, Paris, 1886.
MURA (F.). — Le problème du placement à long terme.
MUREAUX (E.). — Les miracles du Crédit, Paris, 1930.
NOGARO B. — Le projet sur le crédit populaire et le crédit à long terme. Extrait de la Revue économique internationale, 1914.
NOGARO B. — La petite propriété chez les peuples modernes. Composition de l'Economie politique, 1908.
OUALID (W.). — La petite propriété chez les peuples modernes. Composition de l'économie politique, 1908.
PERREAU (C.). — Cours de l'économie politique, Tome I, Paris, 1934.
ROCHER. — Traité du crédit rural, Paris, 1919.
VATIN. — Essai sur les opérations de la société de crédit foncier, Poitiers, Thèse, 1912.
VATIN. — Du crédit foncier, Paris Thèse 1873.
VOUTCHO (N.). — La Banque Privilégiée Agricole, Paris Thèse 1932.
VORKAPITCH (R.). — Crédit Agricole en Yougoslavie, Paris Thèse 1930.
SCHATZ. — L'individualisme économique et social, Paris, 1907.
-

En langue yougoslave

- ALCALAJ. — Politika Drzavne Hipotekarne banke-économist, 1929.
BAĬKIC (V.). — Seljacki crédit, Beograd, 1929.
BAĬKIC (V.). — Banke stedionizé (Narodno blagostanje, 1931).
BAĬKIC (V.). — Sociologija zastite zemljoradnika Nar. blag.
BAĬKIC (V.). — Pravna priroda Privilegovane Agrarne Banke.
BELIN. — Organizacija naseg Hipotekarnog kredit Zagreb, 1930.
GLOMAZIC (M.). — Istorija Drzavne Hipotekarne banke, Beograd, 1933.
IOVANOVITCH (D.). — Agrarna Politika, Beograd, 1930.
MARKOVIC (L.). — Hipotekarno pravo, Beograd, 1911.
NEDELJOKIVIC (M.). — Proucavanje o poslovmom delokrugu Hipotekarnich banaka, Beograd, 1912.
NEDELJOKIVIC (M.). — Ekonomsko i finansisko stanje kraljevine S. H. S. u pocetku, 1924.
PERIC (B.). — O dokaznoj snazi Knjiga Narodne Banke. « Branice », Organ du Barreau de Belgrade, 1932.
-

Revue économique :

- Bankarstvo, Zagreb. — 1924-33.
Economiste, Beograd. — 1920-34.
Narodno Blagostanje, Beograd. — 1929-34.
Archiv za pravne nauke, Beograd. — 1923-34.
-

Rapports annuels et bilans

de :

- Turske Ziratne banke,
Veresiskog Zovoda Kraljevine Hrvatske;
Drzavne Crne-gorske banke;
Banke Za hipotekarni Kredit za Bosnu Herzegovinu;
Hrvatske i Slovenske banke;
Ouprava Fondova;
Crédit Foncier de Yougoslavie.

Législation

Code Civil serbe, 1844.

Loi organique de l' « Ouprava Fondova ».

Loi organique du Crédit Foncier de Yougoslavie.

Différents règlements du Crédit Foncier de Yougoslavie, relatifs aux prêts hypothécaires.

Journaux

Politika.

Vremé.

Pravda.

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES

Le Crédit Foncier en Yougoslavie

INTRODUCTION :

Définition et importance du crédit en général	9
Le Crédit Foncier	11
Les diverses catégories d'institutions de crédit foncier	13
L'origine et le développement du crédit foncier en Europe	15
L'importance économique et sociale du crédit foncier	19

PREMIERE PARTIE :

La distinction du Crédit Foncier en crédit urbain et crédit rural	25
---	----

DEUXIEME PARTIE :

Le développement historique du Crédit Foncier en Yougoslavie	39
--	----

CHAPITRE I

L'organisation du Crédit Foncier yougoslave avant la formation de la Yougoslavie	41
A) Serbie du Sud — Dalmatie — Monténégro ..	42
B) Bosnie et Herzégovine — Croatie et Slavonie — Slovénie — Voïvodine	54

CHAPITRE II

L'organisation du Crédit Foncier en Serbie — « Ouprava Fondova » — depuis sa fondation jusqu'à 1919	63
Section I. — La création de l' « Ouprava Fondova »	63
Section II. — La réorganisation d'après la loi de 1898 et son importance	69
Section III. — Les moyens de l' « Ouprava Fondova »	80
a) Le remboursement de l'annuité et l'intérêt retardé	80
b) Les fonds publics	81
c) L'émission d'obligations foncières	86
1) Lettres de gage	86
2) Obligations communales	97
3) Règles concernant l'émission des obligations	105
d) Capitaux privés	115
Section IV. — Les opérations actives de l' « Ouprava Fondova » : les prêts hypothécaires	118
Section V. — La fusion des différents établissements publics du Crédit Foncier avec « Ouprava Fondova » après 1918	124

TROISIEME PARTIE :

La Banque Hypothécaire d'Etat, telle qu'elle est aujourd'hui. — Crédit Foncier de Yougoslavie	131
---	-----

CHAPITRE I

L'organisation du Crédit Foncier de Yougoslavie	133
A) Conseil d'Administration	134
B) Comité de Surveillance	137
C) La division administrative	139
D) Doctrines relatives, pour ou contre l'intervention de l'Etat	142

CHAPITRE II

Les opérations du Crédit Foncier de Yougoslavie	153
A) Les conditions du consentement des prêts hypothécaires	155
La demande de l'emprunt hypothécaire ..	159
L'estimation des biens et les commissions d'experts	162

Le consentement du prêt	171
La libération d'un prêt.....	175
B) Les opérations passives du Crédit Foncier de Yougoslavie	178
Acceptation de différents fonds.....	175
Epargne	178
Emission de lettres de gage	178
C) Les opérations actives du Crédit Foncier de Yougoslavie	182
Prêts hypothécaires	182
Prêts communaux	185
CONCLUSION	187
BIBLIOGRAPHIE	189
TABLE DES MATIÈRES	193

